



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

entre

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

como Emissora,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário, representando a comunhão de Debenturistas,

e

CLAUDIO DAHRUJ

MÁRCIA DAHRUJ

CMJ COMERCIO DE VEICULOS LTDA.

SUPER CDMD COMERCIO DE VEICULOS AUTOMOTORES LTDA.

CMD BD COMERCIO DE AUTOMOVEIS ELETRICOS LTDA.

CMD GW COMERCIO DE VEICULOS AUTOMOTORES LTDA.

CMD AUTOMÓVEIS LTDA.

como Fiadores.

Datado de
20 de janeiro de 2026

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

CGD EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, constituída sob as leis brasileiras, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.725, sobreloja, Vila Leopoldina, CEP 05.314-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 05.368.250/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.193.326, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora");

e, de outro lado,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada neste instrumento para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos debenturistas da presente emissão ("Debenturistas"), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

e, ainda, na qualidade de fiadores,

CLAUDIO DAHRUJ, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 17.199.609-4, expedida pela SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob nº 027.927.338-02 ("Claudio"), com a vênua conjugal de sua cônjuge, Renata **RIBEIRO ZANAGA DAHRUJ**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 9.405.611-0, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 027.655.578-37; ambos com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Artur Ramos, nº 422, CEP 01454-010 ("Interveniente Anuente");

MÁRCIA DAHRUJ, brasileira, solteira, administradora, portador da cédula de identidade RG nº 16.355.735-4, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 052.645.308-74, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Pereira Coutinho, nº 51, CEP 04510-010 ("Márcia" e, em conjunto com o Claudio, os "Fiadores Pessoas Físicas");

CMJ COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.725, Vila Leopoldina, CEP 05.314-000, inscrita no CNPJ sob o nº 05.026.792/0001-97, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.2.1751083-2, neste ato representada na forma de seu contrato social ("CMJ");

SUPER CDMD COMERCIO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Jose de Souza Campos, nº 2.256, Chácara da Barra, CEP 13.090-615, inscrita no CNPJ sob o nº 07.950.180/0001-11, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.2.2059486-3, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Super CDMD");

CMD BD COMERCIO DE AUTOMOVEIS ELETRICOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.687, Vila Leopoldina, CEP 05.314-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.621.491/0001-99, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.2.3924194-0, neste ato representada na forma de seu contrato social ("CMD BD");

CMD GW COMERCIO DE VEICULOS AUTOMOTORES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Braz Leme, nº 455, Casa Verde, CEP 02.511-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.629/0001-31, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.2.6046193-7, neste ato representada na forma de seu contrato social ("CMD GW"); e

CMD AUTOMÓVEIS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Gastão Vidigal nº 2.351, Bairro Vila Leopoldina, CEP 05.314-001, inscrita no CNPJ sob o nº 07.023.175/0001-63, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.2.1944415-2, neste ato representada na forma de seu contrato social ("CMD Automóveis" e, em conjunto com a CMJ, a Super CDMD, a CMD BD e a CMD GW, os "Fiadores Pessoas Jurídicas" e, em conjunto com os Fiadores Pessoas Físicas, os "Fiadores");

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individual e indistintamente como "Parte";

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da CGD Empreendimentos S.A.*" ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. Em assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 16 de janeiro de 2026 ("Aprovação Societária da Emissora"), nos termos do artigo 59, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: (i) a realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente) e a oferta pública de distribuição das Debêntures, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), bem como seus principais termos e condições; (ii) a outorga da Alienação Fiduciária (conforme definida abaixo), em favor dos Debenturistas, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo); (iii) a outorga da Cessão Fiduciária (conforme definida abaixo), em favor dos Debenturistas, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); (iv) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas nos itens "(i)" a "(iii)" acima, entre os quais a celebração desta Escritura, do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), dos Contratos de Garantia (conforme definido abaixo), dos demais documentos relacionados à Emissão, à Oferta Pública e às Garantias Reais, e de seus eventuais aditamentos, bem como para contratar os prestadores de serviço necessários à implementação da Emissão e da Oferta Pública; e (v) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Emissora com relação aos itens acima.

1.2. A prestação de garantia fidejussória na forma de Fiança (conforme definida abaixo), pelo Sr. Claudio,

foi expressamente autorizada pela Interveniente Anuente na qualidade de cônjuge do Sr. Cláudio, mediante assinatura desta Escritura.

1.3. A outorga, pela CMJ, de garantia fidejussória na forma da respectiva Fiança bem como a autorização à Diretoria da CMJ para praticar todos os atos necessários à efetivação da respectiva Fiança no âmbito da Emissão e da Oferta Pública, entre os quais a celebração desta Escritura, do Contrato de Distribuição, dos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta Pública, conforme aplicável, bem como de seus eventuais aditamentos, foram devidamente autorizadas por meio da Reunião de Sócios da CMJ, realizada em 16 de janeiro de 2026 (“Aprovação Societária da CMJ”).

1.4. A outorga, pela Super CDMD, de garantia fidejussória na forma da respectiva Fiança bem como a autorização à Diretoria da Super CDMD para praticar todos os atos necessários à efetivação da respectiva Fiança no âmbito da Emissão e da Oferta Pública, entre os quais a celebração desta Escritura, do Contrato de Distribuição, dos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta Pública, conforme aplicável, bem como de seus eventuais aditamentos, foram devidamente autorizadas por meio da Reunião de Sócios da Super CDMD, realizada em 16 de janeiro de 2026 (“Aprovação Societária da Super CDMD”).

1.5. A outorga, pela CMD BD, de garantia fidejussória na forma da respectiva Fiança bem como a autorização à Diretoria da CMD BD para praticar todos os atos necessários à efetivação da respectiva Fiança no âmbito da Emissão e da Oferta Pública, entre os quais a celebração desta Escritura, do Contrato de Distribuição, dos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta Pública, conforme aplicável, bem como de seus eventuais aditamentos, foram devidamente autorizadas por meio da Reunião de Sócios da CMD BD, realizada em 16 de janeiro de 2026 (“Aprovação Societária da CMD BD”).

1.6. A outorga, pela CMD GW, de garantia fidejussória na forma da respectiva Fiança bem como a autorização à Diretoria da CMD GW para praticar todos os atos necessários à efetivação da respectiva Fiança no âmbito da Emissão e da Oferta Pública, entre os quais a celebração desta Escritura, do Contrato de Distribuição, dos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta Pública, conforme aplicável, bem como de seus eventuais aditamentos, foram devidamente autorizadas por meio da Reunião de Sócios da CMD GW, realizada em 16 de janeiro de 2026 (“Aprovação Societária da CMD GW”).

1.7. A outorga, pela CMD Automóveis, de garantia fidejussória na forma da respectiva Fiança bem como a autorização à Diretoria da CMD Automóveis para praticar todos os atos necessários à efetivação da respectiva Fiança no âmbito da Emissão e da Oferta Pública, entre os quais a celebração desta Escritura, do Contrato de Distribuição, dos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta Pública, conforme aplicável, bem como de seus eventuais aditamentos, foram devidamente autorizadas por meio da Reunião de Sócios da CMD Automóveis, realizada em 16 de janeiro de 2026 (“Aprovação Societária da CMD Automóveis”) e, em conjunto com a Aprovação Societária da CMJ, Aprovação Societária da Super CDMD, Aprovação Societária da CMD BD e a Aprovação Societária CMD GW, as “Aprovações Societárias dos Fiadores Pessoas Jurídicas” e, em conjunto com a Aprovação Societária da Emissora, as “Aprovações Societárias”).

2. DOS REQUISITOS

A Emissão e a Oferta Pública serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento na Junta Comercial e Divulgação das Aprovações Societárias

2.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da Aprovação Societária da

Emissora será devidamente registrada 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 (“B3”) na rede mundial de computadores (“Sistema ENET”), em até 7 (sete) dias contados da concessão à Emissora de acesso ao Sistema ENET ou da data da Aprovação Societária da Emissora, conforme aplicável, nos termos do artigo 89, inciso VIII, §3º e §5º, da Resolução CVM 160, conforme redação conferida pela Resolução CVM nº 226, de 06 de março de 2025 (“Resolução CVM 226”).

2.1.1.1. Os atos societários relacionados com a Emissão e/ou as Debêntures que eventualmente venham a ser praticados após a data desta Escritura também serão arquivados na JUCESP e divulgados no Sistema ENET, nos termos do artigo 89 da Resolução CVM 160.

2.1.2. As atas das Aprovações Societárias dos Fiadores Pessoas Jurídicas serão arquivadas na JUCESP.

2.1.3. A Emissora e os Fiadores Pessoas Jurídicas se comprometem a: **(i)** realizar o protocolo de registro das respectivas Aprovações Societárias em até 5 (cinco) Dias Úteis contados das respectivas datas de realização; e **(ii)** enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original ou cópia eletrônica (formato .pdf) das Aprovações Societárias devidamente registradas na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados das respectivas datas de registro.

2.1.4. O Agente Fiduciário fica, desde já, autorizado e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas, e às expensas destes, promover o registro das respectivas Aprovações Societárias na JUCESP, caso a Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas, conforme o caso, não o façam no prazo determinando na Cláusula 2.1.3 acima.

2.2. Divulgação e Arquivamento desta Escritura e eventuais aditamentos

2.2.1. Nos termos do artigo 89, inciso IX, §3º e §5º, da Resolução CVM 160, conforme redação conferida pela Resolução CVM 226, esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser divulgados na página da Emissora na rede mundial de computadores e no Sistema ENET em até 7 (sete) dias contados: **(i)** da concessão à Emissora de acesso ao Sistema ENET; ou **(ii)** da data da respectiva assinatura da Escritura e/ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável.

2.3. Registro desta Escritura e eventuais aditamentos no Cartório de RTD

2.3.1. Em virtude da Fiança, esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, no estado de São Paulo (“Cartório de RTD”), na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor (“Lei de Registros Públicos”).

2.3.2. A Emissora compromete-se a: **(i)** realizar o protocolo de registro desta Escritura de seus eventuais aditamentos perante o Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura ou dos eventuais aditamentos, conforme o caso; e **(ii)** enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original ou cópia eletrônica (formato .pdf) desta Escritura e de seus eventuais aditamentos registrados no Cartório de RTD, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de registro.

2.3.3. O Agente Fiduciário fica, desde já, autorizado e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome da Emissora, e às expensas desta, promover o registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos no Cartório de RTD.

2.4. Constituição das Garantias Reais

2.4.1. Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 4.5 abaixo: **(i)** a Alienação Fiduciária será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, sendo constituídas mediante o registro do referido contrato e averbação de qualquer aditamento subsequente no competente Cartório de Registro de Imóveis (“RGI”); e **(ii)** a Cessão Fiduciária será formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo constituída, observada a Condição Suspensiva (conforme definida abaixo), mediante o registro do referido contrato e averbação de qualquer aditamento subsequente no competente Cartório de RTD; nos termos do artigo 129 e 130 da Lei de Registros Públicos e conforme disposto nos Contratos de Garantia.

2.5. Registro na CVM e Rito de Registro Automático de Distribuição

2.5.1. A Oferta Pública será realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, portanto, não estará sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido automaticamente, por se tratar de oferta pública de dívida de emissor não registrado na CVM e, assim, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), em conformidade com o disposto no artigo 25, §2º, da Resolução CVM 160, desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

2.5.2. 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 (conforme definido abaixo), da B3 e da CVM (“Meios de Divulgação”), os seguintes documentos, dentre outros: **(i)** o aviso ao mercado relacionado à Oferta Pública, nos termos do artigo 13 e 57 da Resolução CVM 160 (“Aviso ao Mercado”), de forma a divulgar o requerimento do registro automático da Oferta Pública; **(ii)** o anúncio de início da Oferta Pública nos termos dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), de forma a divulgar o início do período de distribuição das Debêntures; e **(iii)** o anúncio de encerramento da Oferta Pública, nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”), de forma a divulgar o resultado da Oferta Pública e a distribuição da totalidade das Debêntures. Adicionalmente, nos termos do artigo 9º, inciso I, da Resolução CVM 160, tendo em vista o público-alvo da Oferta Pública ser composto exclusivamente por Investidores Profissionais, fica dispensada a apresentação de lâmina da oferta e prospecto no âmbito da Oferta Pública, sendo certo que a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação atinentes à Oferta Pública previstas na Resolução CVM 160 e nesta Escritura.

2.6. Registro na ANBIMA

2.6.1. Nos termos do artigo 15 e seguintes das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” divulgadas pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), vigente desde 24 de março de 2025 (“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”) e conforme o “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, divulgado pela ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024 (“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”) e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, “Códigos ANBIMA”), esta Oferta Pública deverá ser registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.7. Distribuição Primária, Negociação Secundária e Custódia Eletrônica

2.7.1. As Debêntures serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

2.7.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.7.1 acima, em conformidade com o disposto no artigo 86, inciso V, da Resolução CVM 160, as Debêntures poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais, desde que observadas as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160 e as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo vedada a negociação das Debêntures entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 (conforme abaixo definido) e com o público investidor em geral. Ainda, nos termos do artigo 88, *caput*, da Resolução CVM 160, as Debêntures poderão ser negociadas nos mercados de balcão organizado e não-organizado, mas não em bolsa, sem que a Emissora possua o registro de que trata o artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”).

3. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1. A Emissora tem por objeto social a exploração das seguintes atividades: (a) administração de ativos imobiliários; (b) compra, venda e aluguel de imóveis próprios e de terceiros; (c) loteamento de imóveis próprios; e (d) as atividades de corretagem, intermediação, mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas.

4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

4.1. Número da Emissão

4.1.1. A presente Emissão é a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora.

4.2. Número de Séries

4.2.1. A Emissão será realizada em série única.

4.3. Valor Total da Emissão

4.3.1. O valor total da Emissão será de R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) (“Valor Total da Emissão”).

4.4. Quantidade de Debêntures

4.4.1. Serão emitidas 170.000 (cento e setenta mil) Debêntures.

4.5. Garantias Reais

4.5.1. Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações pecuniárias principais e

acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora no âmbito desta Emissão, incluindo mas não se limitando, ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração e dos Encargos Moratórios (conforme termos definidos abaixo), conforme aplicável, e dos demais encargos, relativos às Debêntures e a esta Escritura, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de eventual Aquisição Facultativa (conforme definido abaixo), Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), resgate antecipado em razão de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), bem como as obrigações relativas ao Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão e nas Garantias, e ainda, o eventual ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas, conforme o caso, venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, das Garantias, desta Escritura, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação, nos termos do artigo 822 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), nas datas previstas nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), as Debêntures contarão com as seguintes garantias reais (“Garantias Reais”):

- (i) **Alienação Fiduciária:** alienação fiduciária em garantia da Propriedade Superveniente (conforme definida abaixo) do imóvel situado na cidade de Cordeirópolis, estado de São Paulo, na Rodovia Anhanguera, km 154,5, CEP 13492-442, objeto da matrícula nº 451, registrada no Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, estado de São Paulo (“Imóvel”), nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei 4.728, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, e do artigo 22, *caput* e §3º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”) e demais normas aplicáveis (“Alienação Fiduciária”), conforme previsto no *“Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Contrato de Alienação Fiduciária”); e
- (ii) **Cessão Fiduciária:** cessão fiduciária em garantia, sob Condição Suspensiva (conforme definida abaixo): **(a)** da totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária); e **(b)** dos direitos emergentes da Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária), na qual deverão ser depositados todos os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos que a Emissora venha a efetivamente receber, bem como de todos e quaisquer recursos atuais ou futuros, principais ou acessórios, provenientes de valores recebidos ou depositados na Conta Vinculada (ou direitos creditórios a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados ou a serem depositados à Emissora na Conta Vinculada, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei 4.728, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, e dos artigos 125, 1.361 e seguintes do Código Civil (“Cessão Fiduciária”), conforme previsto no *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças sob Condição Suspensiva”*, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Contrato de Cessão Fiduciária”); e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária, os “Contratos de Garantia”).

4.5.2. As disposições sobre o reforço, substituição e liberação das Garantias Reais, assim como todos os

demaís termos e condições aplicáveis às Garantias Reais, encontram-se descritos nos Contratos de Garantia.

4.5.3. Nos termos do §3º do artigo 22 da Lei 9.514, a Alienação Fiduciária tornar-se-á eficaz, para todos os fins de direito, a partir do cancelamento do Ônus que atualmente recai sobre o Imóvel, averbado na sua matrícula, decorrente de alienação fiduciária sobre o Imóvel, constituída no âmbito do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Escritural, Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 10 de dezembro de 2010, e aditado em 30 de abril de 2013, 3 de maio de 2022 e 27 de junho de 2022, por e entre a Emissora, a Opea Securitizadora S.A. (atual denominação da RB Capital Securitizadora S.A.), a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, a CMJ, a Dahruj Motors Ltda., a CD Intermediações de Negócios Automotivos Ltda., a CCMM Intermediação de Negócios Automotivos Ltda., e os Fiadores Pessoas Físicas, no âmbito da 58ª (quinquagésima oitava) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (“Oneração Atual do Imóvel” e “Dívida Preexistente”, respectivamente), sendo certo que após referido cancelamento, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, se tornarão os proprietários fiduciários do Imóvel, mantendo a posse direta deste, incluindo todas as suas edificações, construções, benfeitorias, valorizações, frutos, faturamentos, rendas ou aluguéis e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural (avermados ou não na matrícula), e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas, os quais não poderão ser retirados, alterados ou inutilizados sem a prévia autorização do Agente Fiduciário (“Propriedade Superveniente”).

4.5.4. Nos termos do artigo 125 e seguintes do Código Civil, a plena eficácia da Cessão Fiduciária em relação aos Direitos Creditórios Cedidos está condicionada à liberação do ônus existente sobre os Direitos Creditórios do Contrato de Locação (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), constituído no âmbito do “*Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*”, celebrado em 15 de março de 2024, por e entre a Emissora e o Banco Santander (Brasil) S.A., Luxembourg Branch, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/3004-56 (“Credor Atual Cessão” e “Contrato de Cessão Fiduciária Preexistente”, respectivamente), no âmbito da “*Cédula de Crédito Bancário nº 1063467*”, celebrada em 15 de março de 2024, por e entre a Emissora e o Credor Atual Cessão (“Oneração Atual dos Direitos Creditórios” e “Contrato de Dívida Preexistente”, respectivamente), que ocorrerá mediante: (i) o pagamento integral das obrigações decorrentes do Contrato de Dívida Preexistente; e (ii) a emissão do termo de liberação dos Direitos Creditórios do Contrato de Locação constituído no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária Preexistente (“Condição Suspensiva”).

4.5.5. As liberações da Oneração Atual do Imóvel e da Oneração Atual dos Direitos Creditórios deverão ser comprovadas ao Agente Fiduciário nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária, respectivamente.

4.6. Garantia Fidejussória

4.6.1. Os Fiadores, neste ato, obrigam-se, solidariamente com a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiadores, na qualidade de devedores solidários e principais pagadores e solidariamente responsáveis com a Emissora por todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantidas (“Fiança” e, em conjunto com as Garantias Reais, “Garantias”).

4.6.2. Os Fiadores renunciavam expressamente a todos e quaisquer benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

4.6.3. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores em relação à Fiança será efetuado livre e líquido, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.

4.6.4. Os Fiadores prestam a Fiança aqui referida de forma solidária e em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se os Fiadores e seus sucessores a qualquer título pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil.

4.6.5. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução de quaisquer valores devidos aos Debenturistas não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.6.6. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Fiadores no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora, com cópia para os Fiadores, informando a falta de pagamento por parte da Emissora. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação e independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha ou possa ter ou exercer em relação às suas obrigações assumidas nos termos das Debêntures, desta Escritura e dos demais Documentos da Operação.

4.6.7. O pagamento citado na Cláusula 4.6.6 acima deverá ser realizado fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário, sendo certo que o comprovante de depósito ou transferência de pagamento, com a confirmação da respectiva instituição financeira, servirá como documento de quitação do valor devido.

4.6.8. A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

4.6.9. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

4.6.10. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula 4.6, até o limite da parcela da dívida efetivamente por eles honrada, sendo certo que os Fiadores somente poderão realizar a cobrança de qualquer valor que lhes seja devido pela Emissora após o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

4.6.11. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou na Data de Vencimento (conforme abaixo definida), sem que a quitação integral tenha sido realizada pela Emissora, os Fiadores concordam e obrigam-se a, caso recebam qualquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos das Debêntures, desta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação antes da integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de seu recebimento, o pagamento aos Debenturistas, conforme instruções do Agente Fiduciário, fora do ambiente da B3.

4.6.12. A Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento de todas as Obrigações Garantidas, inclusive nos casos de prorrogação do prazo de vencimento final das Debêntures.

4.6.13. As obrigações dos Fiadores aqui assumidas permanecerão válidas e eficazes mesmo na ocorrência de atos ou omissões que possam afetar as Obrigações Garantidas, incluindo: (a) qualquer extensão de prazo ou alteração dos termos e condições das Debêntures acordado entre a Emissora e os Debenturistas; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito dos Debenturistas contra a Emissora; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de falência.

4.6.14. As Partes desde já reconhecem que a Fiança é prestada por prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, tendo como data de vencimento a data do pagamento integral do valor total das Obrigações Garantidas.

4.6.15. Para o exclusivo fim de verificação de suficiência da Fiança prestada pelos Fiadores Pessoas Jurídicas, conforme disposto na Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, com base nas informações anuais consolidadas relativas a 2024, o patrimônio líquido consolidado dos respectivos Fiadores Pessoas Jurídicas é de **(i)** R\$ 281.392.658,22 (duzentos e oitenta e um milhões, trezentos e noventa e dois mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e vinte e dois centavos) para a CMJ; **(ii)** R\$ 71.597.896,13 (setenta e um milhões, quinhentos e noventa e sete mil, oitocentos e noventa e seis reais) para a Super CDMD; **(iii)** R\$ 66.632.335,65 (sessenta e seis milhões, seiscentos e trinta e dois mil, trezentos e trinta e cinco reais e sessenta e cinco centavos) para a CMD BD; **(iv)** R\$ 24.205.387,18 (vinte e quatro milhões, duzentos e cinco mil, trezentos e oitenta e sete reais) para a CMD GW; e **(v)** R\$ 132.515.851,35 (cento e trinta e dois milhões, quinhentos e quinze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e trinta e cinco centavos) para a CMD Automóveis; sendo certo que os referidos patrimônios poderão ser afetados por outras garantias fidejussórias assumidas pelos respectivos Fiadores Pessoas Jurídicas perante terceiros.

4.6.16. A Fiança ora prestada e/ou outorgada, conforme o caso, considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores possuem relacionamento com a Emissora, de forma que possuem interesse econômico na Emissão, beneficiando-se indiretamente desta.

4.7. Agente de Liquidação e Escriturador

4.7.1. A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada acima, atuará como agente de liquidação e escriturador das Debêntures (respectivamente, “Agente de Liquidação” e “Escriturador”, cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Agente de Liquidação e/ou o Escriturador na prestação dos serviços relativos às Debêntures, desde que a substituição ocorra nos termos desta Escritura).

4.8. Destinação dos Recursos

4.8.1. Os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão serão destinados para: (i) refinanciamento de passivos da Emissora; e (ii) uso geral de caixa da Emissora.

4.8.2. Para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, do disposto na Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário anualmente, a partir da Data de Emissão e até que seja comprovada a totalidade de destinação dos recursos, observada a Data de Vencimento, declaração em papel timbrado e assinada pelos representantes legais da Emissora, atestando a destinação dos recursos desta Emissão nos termos da presente Escritura, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos e documentos adicionais que se façam necessários.

4.8.3. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 4.8 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo se forem solicitadas informações nesse sentido pelos Debenturistas, por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

4.8.4. Para que não restem dúvidas, para fins do disposto nesta Cláusula 4.8, entende-se como “recursos líquidos”, o Valor Total da Emissão, excluídos os custos e despesas incorridos para a realização da Emissão e da Oferta.

4.9. Colocação e Procedimento de Distribuição

4.9.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), nos termos e condições previstos no “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, da CGD Empreendimentos S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora, os Fiadores e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição” e, em conjunto com esta Escritura, os Contratos de Garantia e todos os demais documentos da Emissão e da Oferta Pública, os “Documentos da Operação”).

4.10. Público-alvo da Oferta Pública

4.10.1. O público-alvo da Oferta Pública é composto exclusivamente por investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), conforme complementação prevista no artigo 13 da Resolução CVM 30 (“Investidores Profissionais”).

4.10.2. Os Investidores Profissionais, público-alvo da Oferta Pública, ficam informados de que: **(i)** foi dispensada divulgação de um prospecto e lâmina para a realização da Oferta Pública; **(ii)** a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta Pública nem de seus termos e condições; **(iii)** existem restrições para a revenda das Debêntures, nos termos da Resolução CVM 160; **(iv)** efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos das Debêntures e capacidade de pagamento da Emissora e dos Fiadores; **(v)** optaram por realizar o investimento das Debêntures exclusivamente com base em informações públicas referentes às Debêntures, à Emissora e aos Fiadores, conforme o caso e aplicável, incluindo, sem limitação, a esta Escritura; **(vi)** têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos documentos da Oferta Pública, das demonstrações financeiras e/ou de qualquer informação divulgada ao público pela Emissora e pelos Fiadores; e **(vii)** foi dispensada a utilização de documento de aceitação da Oferta.

4.11. Plano de Distribuição

4.11.1. A Oferta Pública será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição das Debêntures por qualquer número de Investidores Profissionais, respeitado o público-alvo descrito na Cláusula 4.10 acima.

4.11.2. No âmbito do plano de distribuição, o Coordenador Líder deverá assegurar que: **(i)** o tratamento

conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e (ii) haja adequação do investimento ao perfil de risco dos respectivos Investidores Profissionais.

4.11.3. Não haverá fixação de lotes mínimos ou máximos, e não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas, diretos ou indiretos, da Emissora, funcionários ou quaisquer outros grupos que levem em consideração relações de natureza comercial ou estratégica em relação à Emissora.

4.11.4. Não será elaborado prospecto, nem lâmina de distribuição pública das Debêntures, tendo em vista que o público-alvo da Oferta Pública é composto exclusivamente por Investidores Profissionais, conforme previsto na Resolução CVM 160.

4.11.5. Não será permitida a colocação parcial das Debêntures, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente de investidores para as Debêntures durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder realizará a subscrição e a integralização das Debêntures até o limite da garantia firme, nos termos e conforme determinado no Contrato de Distribuição.

4.11.6. Não será constituído fundo de amortização ou sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Da mesma forma, não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

4.11.7. A Emissão e a Oferta Pública não poderão ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional de Debêntures, nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Resolução CVM 160.

4.11.8. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, conduzido e organizado pelos Coordenadores, para verificação, junto aos Investidores Profissionais, da demanda pelas Debêntures (“Procedimento de Coleta de Intenções”).

4.11.9. Em razão do Procedimento de Coleta de Intenções, a Oferta Pública estará a mercado a partir da divulgação do Aviso ao Mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Nessa hipótese, tendo em vista que a Oferta Pública será submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, esta deverá permanecer a mercado por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, nos termos do artigo 57, §3º, da Resolução CVM 160.

4.11.10. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da Oferta Pública (“Período de Distribuição”), somente pode ter início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta Pública perante a CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

4.11.11. Poderá ser aceita a participação de Investidores Profissionais que sejam pessoas vinculadas, conforme definidas pelo artigo 1º da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, que alterou o inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 (“Pessoas Vinculadas”) na Oferta Pública, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160, devendo cada Investidor Profissional informar em sua ordem de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de sua ordem de investimento pelo Coordenador Líder.

4.11.12. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Debêntures

inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Debêntures perante Pessoas Vinculadas, devendo as Intenções de Investimento realizadas por tais Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções do parágrafo 1º do mesmo dispositivo. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Debêntures inicialmente 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.

4.11.13. O Período de Distribuição será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

4.11.14. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 deverão ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

4.11.15. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade das Debêntures, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação.

4.11.16. Serão atendidos os clientes Investidores Profissionais do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros investidores, fundos de investimento e pessoas físicas e jurídicas, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, desde que tais investidores sejam Investidores Profissionais.

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

5.1. Características Básicas

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

5.1.2. *Data de Emissão.* Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 27 de janeiro de 2026 (“Data de Emissão”).

5.1.3. *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de eventual Aquisição Facultativa (conforme definido abaixo) com cancelamento da totalidade das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo Total ou resgate antecipado total em razão de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, as Debêntures terão seu vencimento em 9 (nove) anos contados da Data de Emissão, ou seja, em 27 de janeiro de 2035 (“Data de Vencimento”).

5.1.4. *Forma e Emissão de Certificados e Comprovação de Titularidade das Debêntures.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela B3 em nome de cada Debenturista, quando esses títulos estiverem custodiados eletronicamente na B3.

5.1.5. *Espécie.* As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações,

com garantia fidejussória adicional.

5.1.6. Após a implementação da Condição Suspensiva e/ou da liberação da Oneração Atual do Imóvel, o que ocorrer primeiro, nos termos das Cláusulas 4.5.3 e 4.5.4 acima, as Debêntures serão convoladas para a espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão celebrar aditamento a esta Escritura, substancialmente nos termos do **Anexo I**, para formalizar a convolação das Debêntures para a espécie com garantia real, em até 5 (cinco) dias contados da data da implementação da Condição Suspensiva e/ou da liberação da Oneração Atual do Imóvel, sem a necessidade, para tanto, de nova aprovação societária da Emissora ou da realização de Assembleia Geral de Debenturistas.

5.1.7. *Conversibilidade.* As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

5.2. Subscrição, Integralização e Forma de Pagamento

5.2.1.1. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, durante o prazo de distribuição das Debêntures, na forma prevista na Resolução CVM 160, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3, pelo seu Valor Nominal Unitário na data da primeira subscrição e integralização das Debêntures ("Data da Primeira Integralização"). Caso ocorra a subscrição e integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de subscrição para as Debêntures que foram integralizadas após a Data da Primeira Integralização será o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Subscrição").

5.2.1.2. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, em função de condições objetivas de mercado, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures de uma mesma série integralizadas em uma mesma data. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: **(i)** alteração na Taxa SELIC (conforme definida abaixo); **(ii)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") e/ou na Taxa DI; ou **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA, sendo certo que o preço da Oferta Pública será único e, portanto, eventual ágio ou deságio poderá ser aplicado à totalidade das Debêntures integralizadas em uma mesma data de integralização.

5.3. Direito de Preferência

5.3.1. Não há direito de preferência dos atuais acionistas da Emissora na subscrição das Debêntures.

5.4. Remuneração

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

5.4.2. *Juros Remuneratórios das Debêntures.* Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação

acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de um *spread* (sobretaxa) equivalente a 1,1720% (um inteiro e mil setecentos e vinte décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”).

5.4.2.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, ou da data de pagamento decorrente de eventual Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa, resgate antecipado em razão de Oferta de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor dos juros remuneratórios, devida ao final do período calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, devidos na Data de Pagamento da Remuneração subsequente.

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de Juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

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

onde:

Fator DI = produtório da Taxa DI, da data de início do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

nDI = número total de Taxa DI, consideradas no cálculo do ativo, sendo “nDI” um número inteiro;

TDIk = Taxa DI, 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, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

k = número de ordem de TDI, variando de 1 (um) até n ; e

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

$\text{spread} = 1,1720$;

DP = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- a) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;
- b) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- d) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.4.3. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

5.4.4. Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora decorrentes desta Escritura, não houver divulgação da Taxa DI pela B3 será aplicada na apuração de TDI_k a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI a quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora decorrentes desta Escritura, aplicar-se-á o disposto nas

Cláusulas 5.4.5 e seguintes abaixo.

5.4.5. No caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de sua aplicação às Debêntures, inclusive em razão de determinação judicial, será utilizada a taxa oficial estabelecida por lei e/ou regra aplicável que vier a substituir a Taxa DI ("Taxa Substituta Oficial"). Caso não seja possível aplicar o disposto acima, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para os Debenturistas deliberarem, nos termos desta Escritura e do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, em comum acordo com a Emissora e observadas as demais regulamentações aplicáveis, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura, será utilizado, para a apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data de cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Debenturistas quando da divulgação posterior da Taxa DI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas prevista acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada. Caso a Assembleia Geral de Debenturistas prevista acima não seja instalada em primeira convocação por falta de quórum de instalação ou, se instalada, não haja quórum de deliberação sobre a nova remuneração das Debêntures entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Geral de Debenturistas (caso não haja quórum de instalação em segunda convocação) ou em prazo superior que venha a ser definido de comum acordo em referida Assembleia Geral de Debenturistas, ou na Data de Vencimento, caso esta ocorra primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último. As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 5.4.5 serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.4.6. Os Fiadores desde já concordam com o disposto nos itens acima, declarando que o ali disposto não importará novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor, inclusive no caso de inadimplemento de tal obrigação. Os Fiadores, desde já, concordam e se obrigam a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto nos itens acima.

5.4.7. Para fins desta Escritura: (i) a expressão "Dia(s) Útil(eis)" significa para os (a) eventos pecuniários previstos nesta Escritura, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, observado o disposto na Cláusula 5.8.3 abaixo; e (b) eventos não pecuniários previstos nesta Escritura qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais, bem como feriados municipais no município de São Paulo e estaduais no estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos; e (ii) a expressão

“Período de Capitalização” significa o período de capitalização da Remuneração, correspondente ao intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive), ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive) ou na Data de Vencimento (exclusive).

5.5. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário

5.5.1. Ressalvadas as hipóteses de eventual Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa, resgate antecipado em razão de Oferta de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures será amortizado em parcelas mensais e consecutivas, a partir do 24º (vigésimo quatro) mês, *inclusive*, contado da Data de Emissão, sempre no dia 27 (vinte e sete) de cada mês, sendo a primeira parcela devida em 27 de janeiro de 2028 e as demais parcelas devidas em cada uma das datas indicadas na 2ª (segunda) coluna da tabela abaixo (cada uma, uma “Data de Pagamento de Principal”), e percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela a seguir:

Parcela	Data de Pagamento de Principal	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1ª	27/01/2028	1,1765%
2ª	27/02/2028	1,1905%
3ª	27/03/2028	1,2048%
4ª	27/04/2028	1,2195%
5ª	27/05/2028	1,2346%
6ª	27/06/2028	1,2500%
7ª	27/07/2028	1,2658%
8ª	27/08/2028	1,2821%
9ª	27/09/2028	1,2987%
10ª	27/10/2028	1,3158%
11ª	27/11/2028	1,3333%
12ª	27/12/2028	1,3514%
13ª	27/01/2029	1,3699%
14ª	27/02/2029	1,3889%
15ª	27/03/2029	1,4085%
16ª	27/04/2029	1,4286%
17ª	27/05/2029	1,4493%
18ª	27/06/2029	1,4706%
19ª	27/07/2029	1,4925%
20ª	27/08/2029	1,5152%
21ª	27/09/2029	1,5385%
22ª	27/10/2029	1,5625%
23ª	27/11/2029	1,5873%

Parcela	Data de Pagamento de Principal	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
24 ^a	27/12/2029	1,6129%
25 ^a	27/01/2030	1,6393%
26 ^a	27/02/2030	1,6667%
27 ^a	27/03/2030	1,6949%
28 ^a	27/04/2030	1,7241%
29 ^a	27/05/2030	1,7544%
30 ^a	27/06/2030	1,7857%
31 ^a	27/07/2030	1,8182%
32 ^a	27/08/2030	1,8519%
33 ^a	27/09/2030	1,8868%
34 ^a	27/10/2030	1,9231%
35 ^a	27/11/2030	1,9608%
36 ^a	27/12/2030	2,0000%
37 ^a	27/01/2031	2,0408%
38 ^a	27/02/2031	2,0833%
39 ^a	27/03/2031	2,1277%
40 ^a	27/04/2031	2,1739%
41 ^a	27/05/2031	2,2222%
42 ^a	27/06/2031	2,2727%
43 ^a	27/07/2031	2,3256%
44 ^a	27/08/2031	2,3810%
45 ^a	27/09/2031	2,4390%
46 ^a	27/10/2031	2,5000%
47 ^a	27/11/2031	2,5641%
48 ^a	27/12/2031	2,6316%
49 ^a	27/01/2032	2,7027%
50 ^a	27/02/2032	2,7778%
51 ^a	27/03/2032	2,8571%
52 ^a	27/04/2032	2,9412%
53 ^a	27/05/2032	3,0303%
54 ^a	27/06/2032	3,1250%
55 ^a	27/07/2032	3,2258%
56 ^a	27/08/2032	3,3333%
57 ^a	27/09/2032	3,4483%
58 ^a	27/10/2032	3,5714%
59 ^a	27/11/2032	3,7037%
60 ^a	27/12/2032	3,8462%
61 ^a	27/01/2033	4,0000%

Parcela	Data de Pagamento de Principal	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
62 ^a	27/02/2033	4,1667%
63 ^a	27/03/2033	4,3478%
64 ^a	27/04/2033	4,5455%
65 ^a	27/05/2033	4,7619%
66 ^a	27/06/2033	5,0000%
67 ^a	27/07/2033	5,2632%
68 ^a	27/08/2033	5,5556%
69 ^a	27/09/2033	5,8824%
70 ^a	27/10/2033	6,2500%
71 ^a	27/11/2033	6,6667%
72 ^a	27/12/2033	7,1429%
73 ^a	27/01/2034	7,6923%
74 ^a	27/02/2034	8,3333%
75 ^a	27/03/2034	9,0909%
76 ^a	27/04/2034	10,0000%
77 ^a	27/05/2034	11,1111%
78 ^a	27/06/2034	12,5000%
79 ^a	27/07/2034	14,2857%
80 ^a	27/08/2034	16,6667%
81 ^a	27/09/2034	20,0000%
82 ^a	27/10/2034	25,0000%
83 ^a	27/11/2034	33,3333%
84 ^a	27/12/2034	50,0000%
85 ^a	Data de Vencimento	100,0000%

5.6. Periodicidade do Pagamento da Remuneração das Debêntures

5.6.1. Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos mensalmente, a partir da Data de Emissão, todo dia 27 (vinte e sete) de cada mês, sendo o primeiro pagamento devido em 27 de fevereiro de 2026 e o último pagamento devido na Data de Vencimento, observados, ainda, os pagamentos realizados em decorrência de eventual Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa, resgate antecipado em razão de Oferta de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura (cada uma dessas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

5.7. Repactuação

5.7.1. Não haverá repactuação programada das Debêntures.

5.8. Condições de Pagamento

5.8.1. Local de Pagamento e Imunidade Tributária

5.8.1.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no respectivo vencimento 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.

5.8.1.2. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Agente de Liquidação e ao Escriturador, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) Dias Úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

5.8.1.3. O Debenturista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, nos termos da Cláusula 5.8.1.2 acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa, ou por deixar de atender às condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Agente de Liquidação e Escriturador, com cópia para a Emissora, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Escriturador, Agente de Liquidação, ou pela Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento, sempre, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de qualquer pagamento a ser realizado pela Emissora.

5.8.2. Prorrogação dos Prazos. Caso uma determinada data de pagamento de obrigação coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente desta Escritura por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

5.8.3. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures que continuarão incidindo até a data do efetivo pagamento dos valores devidos nos termos desta Escritura, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

5.8.4. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, nos termos da legislação vigente e da Cláusula 5.9 abaixo, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração das Debêntures e/ou Encargos Moratórios do período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

5.8.5. Direito ao Recebimentos dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

5.9. Publicidade

5.9.1. Sem prejuízo do disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão e da Oferta Pública que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos no jornal “*Folha de São Paulo*” (Jornal de Divulgação da Emissora), bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.cgdempresendimentos.com.br) (“Aviso aos Debenturistas”), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e os prazos legais, e, caso exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, no Sistema ENET, devendo a Emissora comunicar ao Agente Fiduciário e à B3 a respeito de qualquer publicação na data da sua realização. Caso a Emissora altere o Jornal de Divulgação da Emissora após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo para divulgação de suas informações. A publicação do referido Aviso aos Debenturistas poderá ser substituída por correspondência registrada entregue a todos os Debenturistas e ao Agente Fiduciário.

5.10. Classificação de Risco

5.10.1. Não será atribuída classificação de risco às Debêntures no âmbito da Emissão.

5.11. Desmembramento

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

6. DA AQUISIÇÃO FACULTATIVA, DO RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E DA OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

6.1. Aquisição Facultativa

6.1.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, a partir da Data de Emissão, adquirir Debêntures, condicionado ao aceite do respectivo Debenturista vendedor, por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, desde que observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, na regulamentação aplicável da CVM, incluindo os termos da Resolução CVM nº 77, de 29 de março de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 77”) e as restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 (“Aquisição Facultativa”).

6.1.2. Observado o disposto na Resolução CVM 77, as Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, ser novamente colocadas no mercado ou permanecer na tesouraria da Emissora. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula 6.1, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures.

6.1.3. Para as Debêntures custodiadas na B3, no caso de Aquisição Antecipada Facultativa, observar-se-á o procedimento da B3 para a operacionalização e pagamento das Debêntures objeto da referida Aquisição Antecipada Facultativa.

6.2. Resgate Antecipado Facultativo

6.2.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 27 de janeiro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido (ii) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), (iii) de Encargos Moratórios, se houver, e (iv) de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), calculado de forma exponencial de forma *pro rata temporis*, multiplicado pelo Prazo Remanescente (conforme definido abaixo) das Debêntures, conforme fórmula a seguir (“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo” e “Valor do Resgate Antecipado Facultativo”, respectivamente).

6.2.1.1. O Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

onde:

PUdebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido de Encargos Moratórios, se aplicável, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total.

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

6.2.1.2. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Pagamento de Principal das Debêntures e/ou uma Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, e os demais cálculos deverão ser efetuados sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após os referidos pagamentos.

6.2.2. O Resgate Antecipado Facultativo Total somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Debenturistas, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 5.9 acima, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, a B3 e a ANBIMA, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em

que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.2.3. O Resgate Antecipado Facultativo Total para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado por meio do Escriturador.

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

6.2.5. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

6.3. Amortização Extraordinária Facultativa

6.3.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 27 de janeiro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem amortizadas, acrescido (ii) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), (iii) de Encargos Moratórios, se houver, e (iv) de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), calculado de forma exponencial de forma *pro rata temporis*, multiplicado pelo Prazo Remanescente (conforme definido abaixo) das Debêntures, conforme fórmula a seguir ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa" e "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

6.3.1.1. O Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

onde:

PUdebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário

das Debêntures, acrescido de Encargos Moratórios, se aplicável, devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa.

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

6.3.1.2. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Pagamento de Principal das Debêntures e/ou uma Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio da Amortização Extraordinária Facultativa, e os demais cálculos deverão ser efetuados sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após os referidos pagamentos.

6.3.2. A Amortização Extraordinária Facultativa somente será realizada mediante envio de comunicação individual aos Debenturistas, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 5.9 acima, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, a B3 e a ANBIMA, com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa; (b) a estimativa do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.3.3. A Amortização Extraordinária Facultativa para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, a Amortização Extraordinária Facultativa será realizada por meio do Escrirador.

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

6.4. Oferta de Resgate Antecipado

6.4.1. A qualquer tempo a partir da Data de Emissão, a Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo, sendo certo que o resgate antecipado no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado poderá ser realizado apenas para aqueles que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado, sem que haja necessidade de aceitação da totalidade dos Debenturistas.

6.4.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação a ser enviada com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate antecipado, a qual deverá ser um Dia Útil ("Data do Resgate Decorrente de Oferta"), devendo, a seu exclusivo critério, (i) enviar correspondência endereçada à totalidade dos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, ou (ii) publicar, nos termos da Cláusula 5.9 acima, anúncio aos Debenturistas (sendo os itens (i) e (ii) doravante denominados, "Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), no qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido),

discriminando o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Emissora, se houver, e que não poderá ser negativo; (b) o prazo e a forma para manifestação à Emissora dos Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, observado o disposto na Cláusula 6.4.3 abaixo; (c) a Data do Resgate Decorrente de Oferta e data para o pagamento das quantias devidas aos Debenturistas nos termos da Cláusula 6.4.6 abaixo, que deverá ser um Dia Útil; (d) se a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação por Debenturistas que representem uma quantidade mínima de Debêntures; e (e) as demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Debenturistas e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

6.4.3. Após a Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado terão que se manifestar formalmente à Emissora com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da Data do Resgate Decorrente de Oferta, com cópia ao Agente Fiduciário, e formalizar sua adesão no sistema da B3, nos termos da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.

6.4.4. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado, ele deverá ocorrer unicamente na Data de Resgate Decorrente de Oferta para todas as Debêntures que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado.

6.4.5. A Emissora deverá: (i) na data de término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário se o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Antecipado será efetivamente realizado e, se for o caso, a quantidade de Debêntures que serão resgatadas; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da Data do Resgate Decorrente de Oferta, comunicar ao Agente de Liquidação, ao Escriturador e à B3 a Data do Resgate Decorrente de Oferta.

6.4.6. A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à aceitação de um percentual mínimo de Debêntures, a ser definido e divulgado por meio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, de forma que, caso referido percentual não seja atingido, a Emissora não estará obrigada a realizar a Oferta de Resgate Antecipado e poderá cancelar referida Oferta de Resgate Antecipado sem quaisquer multas ou penalidades.

6.4.7. O valor a ser pago aos Debenturistas a título da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures objeto do resgate, acrescido (i) da Remuneração incorrida e ainda não paga desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a Data do Resgate decorrente de Oferta (exclusive); (ii) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação da Oferta de Resgate Antecipado; e (iii) dos demais valores eventualmente devidos e não pagos nos termos desta Escritura (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).

6.4.8. As Debêntures resgatadas no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

6.4.9. O resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ocorrerá, conforme o caso, de acordo com: (i) os procedimentos estabelecidos pela B3, para as Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3; ou (ii) os procedimentos adotados pelo Agente de Liquidação e Escriturador, para as Debêntures que não estiverem depositadas eletronicamente na B3.

7. VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado

7.1.1. Os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário, agindo em conjunto ou isoladamente, observado o disposto na Cláusula 10.8 abaixo, deverão, em caso de hipótese de Evento de Vencimento Antecipado Automático, ou poderão, por meio de Assembleia Geral de Debenturistas, em caso de hipótese de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, e respeitados os prazos de cura, quando aplicáveis, declarar ou considerar, conforme aplicável, antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data da Primeira Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e dos Encargos Moratórios, se houver, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos da Cláusula 7.1.2 abaixo, na ciência da ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

7.1.1.1. No caso de incidência das hipóteses abaixo, o Agente Fiduciário deverá considerar as Debêntures automaticamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Emissora o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação judicial ou extrajudicial ou interpelação ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) ocorrência de (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência, ou qualquer processo similar em outra jurisdição, da Emissora, de quaisquer dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou de quaisquer das suas respectivas controladas, conforme aplicável; (b) pedido de autofalência da Emissora, de quaisquer dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou de quaisquer das suas respectivas controladas, conforme aplicável, ou qualquer processo similar em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (c) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Emissora, de quaisquer dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou de quaisquer das suas respectivas controladas, conforme aplicável e não elidido ou contestado no prazo legal ou de outra forma sanado; (d) propositura, pela Emissora, de quaisquer dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou por quaisquer das suas respectivas controladas, conforme aplicável, de mediação, conciliação, antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação extrajudicial, ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (e) ingresso pela Emissora, de quaisquer dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou por quaisquer das suas respectivas controladas, conforme aplicável, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo preparatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; e/ou (f) encerramento, por qualquer motivo, das atividades da Emissora, de quaisquer dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou de quaisquer das suas respectivas controladas, conforme aplicável;

- (iii) (a) falecimento, pedido de insolvência civil não elidido no prazo legal, ou, ainda, a declaração de incapacidade, ausência, insolvência ou interdição, temporária ou permanente, de quaisquer dos Fiadores Pessoas Físicas, (a.i) sem que a Emissora, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do evento, apresente proposta para substituição de quaisquer dos respectivos Fiadores Pessoas Físicas ou reforço de garantia, (a.ii) caso a proposta de substituição ou reforço de garantia não seja aprovada pelos Debenturistas, ou (a.iii) em caso de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas, não manifestação dos Debenturistas ou ausência do quórum necessário para deliberação, em primeira e segunda convocações; e/ou (b) caso quaisquer dos Fiadores Pessoas Físicas deixe de fazer parte, direta ou indiretamente, do quadro acionário e/ou dos órgãos de administração da Emissora;
- (iv) transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Emissora e/ou dos Fiadores em que o valor, individual ou agregado, seja superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas nos mercados de capitais internacionais, sendo este valor atualizado pelo IPCA, a partir da Data de Emissão;
- (vi) alteração do objeto social da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas conforme previsto em seu respectivo estatuto ou contrato social, conforme aplicável vigente na Data de Emissão, exceto se (a) previamente autorizado pelos Debenturistas; ou (b) tal alteração não resulte em alteração da atividade principal da Emissora ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas para atividades sensíveis a riscos reputacionais;
- (vii) caso a presente Emissão e/ou as Garantias sejam objeto de questionamento judicial pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou por qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, controle ou seja controlada pela Emissora ou pelos Fiadores;
- (viii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou Fiadores nesta Escritura e/ou nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável; e
- (ix) se for verificada a invalidade, nulidade, inexecutabilidade, rescisão, revogação e/ou suspensão total das Debêntures, das Garantias, desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia, por meio de decisão judicial imediatamente exigível.

7.1.1.2. No caso de incidência das hipóteses abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar acerca da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, tornando-se, caso os Debenturistas não deliberem acerca da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, imediatamente exigível da Emissora o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação judicial ou extrajudicial ou interpelação, nos termos Cláusula 7.1.2 abaixo. Nesse caso, o quórum para não declaração de vencimento antecipado das Debêntures será de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em primeira ou em segunda convocação. Caso não haja quórum, de instalação e/ou de deliberação, em segunda convocação, para não declarar o vencimento antecipado conforme o estipulado nesta Cláusula 7.1.1.2, as Debêntures não serão declaradas antecipadamente vencidas (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”):

- (i) descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia não sanada no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, observado que tal prazo não será aplicável às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, caso em que se aplicará referido prazo de cura específico;
- (ii) revelarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou Fiadores, nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia;
- (iii) protesto de títulos por cujo pagamento a Emissora e/ou os Fiadores sejam responsáveis, ainda que na condição de garantidores, em valor, individual ou em conjunto, superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas nos mercados de capitais internacionais, sendo este valor atualizado pelo IPCA, a partir da Data de Emissão; exceto se, no prazo máximo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da intimação do protesto ou no devido prazo legal, o que for menor, a Emissora e/ou os Fiadores, conforme o caso, comprovem ao Agente Fiduciário que referido protesto (a) foi sustado ou cancelado; ou (b) teve garantia apresentada em juízo; ou (c) teve os seus efeitos suspensos por decisão judicial;
- (iv) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou dos Fiadores com terceiros, realizadas no mercado local e/ou internacional, com valor, individual ou agregado, superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas nos mercados de capitais internacionais, sendo este valor atualizado pelo IPCA, a partir da Data de Emissão;
- (v) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, das obrigações assumidas nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia;
- (vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, ou, ainda, a ocorrência de quaisquer operações ou reestruturações societárias envolvendo: (a) a Emissora, exceto se previamente autorizado pelos Debenturistas; e/ou (b) quaisquer dos Fiadores Pessoas Jurídicas se (1) a operação ocorrer com uma Contraparte Restrita (conforme abaixo definido) ou sociedade incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo); e/ou (2) a referida operação ou reestruturação societária causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- (vii) desapropriação, confisco ou qualquer ato de qualquer entidade governamental competente que resulte na efetiva perda, pela Emissora e/ou por quaisquer dos Fiadores, da propriedade e/ou posse direta ou indireta da totalidade ou parte relevante de seus ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental, caso o Índice Financeiro (conforme definido abaixo) não esteja sendo cumprido e desde que a perda não seja remediada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da efetivação da referida perda;
- (viii) transferência, a qualquer título, do controle acionário direto ou indireto (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações): (a) da Emissora, exceto se previamente aprovado por Debenturistas em sede de Assembleia Geral de Debenturistas devidamente convocada para tal fim; e/ou (b) quaisquer dos Fiadores se a operação ocorrer com uma Contraparte Restrita, sociedade incorporada em Território Sancionada ou com contraparte sensível a riscos reputacionais. ;
- (ix) distribuição de dividendos e/ou pagamentos de juros sobre capital próprio pela Emissora ou por quaisquer dos Fiadores Pessoas Jurídicas, ou o pagamento de quaisquer outros proventos pela Emissora ou pelos Fiadores Pessoas Jurídicas a seus respectivos sócios a título dividendos, pagamento de juros sobre

capital próprio e/ou de remuneração de capital, caso a Emissora e/ou quaisquer dos Fiadores esteja inadimplente em relação a qualquer de suas respectivas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, ressalvado o pagamento de dividendo mínimo obrigatório;

(x) intervenção (a) na Emissora e/ou (b) em quaisquer dos Fiadores Pessoas Jurídicas, caso o Índice Financeiro não esteja sendo cumprido, desde que, em ambos os casos, não remediado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da referida intervenção ou no prazo legal de remediação, o que ocorrer primeiro;

(xi) descumprimento de decisão judicial, arbitral ou administrativa final, pela Emissora e/ou por quaisquer dos Fiadores, cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal ou arbitral final, em todos os casos, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas nos mercados de capitais internacionais, sendo este valor atualizado pelo IPCA a partir da Data de Emissão, salvo, em qualquer dos casos: (1) se no prazo de 30 (trinta) dias ou no prazo legal, o menor entre eles, da determinação da respectiva medida a Emissora e/ou quaisquer dos Fiadores, conforme o caso, comprovarem a obtenção de medida judicial suspendendo a execução; ou (2) se no respectivo prazo legal tiver sido apresentada e aceita garantia em juízo;

(xii) caso haja a não renovação, cancelamento, revogação, extinção ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças necessárias para o desenvolvimento de projetos e exercício de atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto por aquelas (a) que estejam comprovadamente em processo de renovação pela Emissora, desde que o processo de renovação tenha se iniciado dentro do prazo legal, e que não afetem o cumprimento das obrigações da Emissora relacionadas à esta Escritura e/ou aos Contratos de Garantia; (b) que sejam remediadas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do referido cancelamento, revogação, extinção ou suspensão, desde que, durante o referido prazo, seja obtido efeito suspensivo para a exigibilidade de tal autorização, concessão, subvenção, alvará ou licença; ou (c) que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) se for verificada a invalidade, nulidade, inexecutabilidade, rescisão, revogação e/ou suspensão parcial das Debêntures, das Garantias, desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia, por meio de decisão judicial imediatamente exigível, exceto se obtida a reversão ou suspensão dos efeitos da decisão judicial pela Emissora no prazo legal, e enquanto perdurar o efeito suspensivo da respectiva decisão; e

(xiv) descumprimento do seguinte índice financeiro, a ser apurado anualmente pela Emissora e acompanhado pelo Agente Fiduciário, com base nos últimos 12 (doze) meses, a partir das demonstrações financeiras auditadas divulgadas da Emissora e informações financeiras dos Fiadores Pessoas Jurídicas, em conjunto ("Índices Financeiro"), sendo certo que as medições ocorrerão anualmente até a data limite para o envio das demonstrações e informações financeiras, nos termos da Cláusula 8.1(i)(b) abaixo, sempre referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro do ano anterior:

- Dívida Financeira Líquida/EBITDA: menor ou igual a 2,5x.

Para fins desta Escritura, os termos "Dívida Financeira Líquida", "EBITDA", "Contraparte Restrita", "Território Sancionado" e "Sanções" terão os seguintes significados:

"Dívida Líquida": significa o somatório das dívidas da Emissora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas perante pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, tais como empréstimos e financiamentos com terceiros, leasing financeiro (nos termos do CPC 06, conforme divulgado em 21 de dezembro de 2017, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis), emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não em ações, nos mercados local e/ou internacional, incluindo contas a pagar por aquisições em que o vendedor financia

parte da venda (*seller financing*) devida pela Emissora e/ou por qualquer controlada direta ou indireta da Emissora e diferencial a pagar em operações de derivativos (em conjunto, “Operações Financeiras”); e quaisquer dívidas com partes relacionadas, avais e todas as garantias prestadas pela Emissora e/ou pelas controladas consolidadas no âmbito de Operações Financeiras, sem dupla contagem entre devedor e garantidor, e excetuados (i) débitos relacionados à capitalização de arrendamentos, inclusive alugueis; (ii) mútuos com os Fiadores e/ou acionistas, diretos ou indiretos, da Emissora; (iii) débitos referentes a (iii.a) linha de crédito para financiamento de estoque (“*Floor Plan*”), ou (iii.b) operações com, ao menos, 100% (cem por cento) de *cash collateral* dos acionistas, diretos ou indiretos, da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas vinculadas às montadoras representadas pelas empresas do grupo econômico da Emissora, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras equivalentes a caixa (incluindo os rendimentos de tais montantes), exceto pelos investimentos vinculados ao Fundo de Capitalização (Fundão) dado em garantia do *Floor Plan*.

“**EBITDA**”: significa em relação à Emissora e aos Fiadores Pessoas Jurídicas, o resultado acumulado no ano fiscal, antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários e emissões de dívidas.

“**Contraparte Restrita**”: significa qualquer pessoa ou organização: (1) designada na Lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo OFAC, na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da União Europeia, ou qualquer lista similar de pessoas-alvo emitida em virtude de Sanções (incluindo aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil); ou (2) que seja, ou faça parte de um governo de um Território Sancionado; ou (3) que seja propriedade ou esteja sob o controle de, ou atuando em nome de, qualquer um dos anteriores.

“**Território Sancionado**”: significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data deste Acordo incluem a Crimeia, Irã, Rússia, Coreia do Norte, Síria e territórios contestados de Donetsk e Luhansk.

“**Sanções**”: significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas;

7.1.2. Uma vez declarado o vencimento antecipado das Debêntures, em sede de Assembleia Geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta protocolada com aviso de recebimento à Emissora, com cópia à B3, informando tal evento, para que a Emissora efetue o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data de recebimento da carta encaminhada pelo Agente Fiduciário, podendo tal liquidação ser realizada no âmbito ou fora do âmbito da B3. Caso a Emissora não proceda ao pagamento das Debêntures na forma estipulada nesta Cláusula 7.1.2, além da Remuneração devida, serão acrescidos ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, os Encargos Moratórios, incidentes desde a data da declaração de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento. A B3 deverá ser comunicada imediatamente após o vencimento antecipado e em conformidade com os demais termos e condições do Manual de Operações da B3.

7.1.3. Não obstante a comunicação imediata da B3 após a declaração do vencimento antecipado, caso o pagamento da totalidade das Debêntures previsto na Cláusula 7.1.2 acima seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

8. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS FIADORES

8.1. A Emissora e/ou os Fiadores, conforme o caso, adicionalmente se obrigam, a partir da assinatura desta Escritura, a:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) exclusivamente com relação à Emissora, dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, conforme eventual disposição legal que altere o prazo acima referido, cópia das demonstrações financeiras auditadas completas da Emissora, acompanhada de parecer dos auditores independentes e declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do estatuto social da Emissora, atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura e nos Contratos de Garantia; e (2) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas e o Agente Fiduciário;
 - (b) exclusivamente com relação à Emissora, dentro de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias após o término de cada exercício social, cópia das informações financeiras dos Fiadores Pessoas Jurídicas e o relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
 - (c) em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, ou em prazo inferior caso assim solicitado por autoridade competente, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pelos Debenturistas, na medida em que o fornecimento de tais informações não seja vedado por legislação ou regulamentação a que a Emissora ou seu grupo econômico estejam sujeitos, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura;
 - (d) qualquer correspondência, notificação judicial, extrajudicial recebida pela Emissora e/ou informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) dias após o conhecimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores;
 - (e) em 10 (dez) Dias Úteis, as informações veiculadas nos termos previstos na Cláusula 5.9; e
 - (f) organograma societário do grupo da Emissora e todas as informações financeiras públicas e atos societários necessários à realização do relatório anual, nos termos da Resolução CVM 17, que venham

a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório na CVM. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter controladores, controladas, sociedades sob controle comum e coligadas da Emissora, e integrantes do seu bloco de controle na data de encerramento de cada exercício social;

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor;

(iii) exclusivamente para a Emissora, atender integralmente as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160, abaixo transcritas:

(a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

(c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações das Debêntures, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

(d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(e) observar as disposições da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 44"), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

(f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44, comunicando em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário;

(g) divulgar na sua rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (d) deste inciso;

(h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ata da Aprovação Societária da Emissora e os demais atos societários relacionados com a Emissão e/ou as Debêntures; e

(i) divulgar em sua página na rede mundial de computadores esta Escritura e seus eventuais aditamentos.

(iv) divulgar as informações referidas, nas alíneas (c), (d), (f), (h) e (i) do inciso (iii) acima: **(a)** na página da Emissora na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e **(b)** em sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados onde os valores mobiliários estão admitidos à negociação;

- (v) publicar, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a Aprovação Societária da Emissora no Jornal de Divulgação da Emissora, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da ata na página do jornal de Divulgação da Emissora na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade da ata mantida na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil);
- (vi) prestar informações, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da ciência, sobre qualquer autuação por qualquer órgão governamental, de caráter fiscal, trabalhista, ambiental ou de defesa de concorrência, entre outras, em relação à Emissora e/ou aos Fiadores, de valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas nos mercados de capitais internacionais, sendo este valor atualizado pelo IPCA, a partir da Data de Emissão;
- (vii) manter válida toda a estrutura de contratos e/ou acordos relevantes, os quais dão à Emissora, seu controlador direto, suas controladas diretas e indiretas, nos termos do artigo 116 da Lei de Sociedade por Ações, condição fundamental de funcionamento;
- (viii) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (ix) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacionem com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 10 desta Escritura, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;
- (x) cumprir tempestivamente todas as determinações da CVM, da B3 e ANBIMA, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (xi) não realizar operações fora de seu respectivo objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante os Debenturistas;
- (xii) prestar, no âmbito da Emissão, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiii) notificar, em até 3 (três) Dias Úteis, os Debenturistas sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como qualquer descumprimento das obrigações previstas nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (xiv) manter seus bens adequadamente segurados, conforme exigido pela regulamentação em vigor;
- (xv) atender integralmente as obrigações previstas na Resolução CVM 160, independentemente de sua previsão expressa nesta Escritura, e fornecer informações eventualmente solicitadas à CVM;
- (xvi) efetuar recolhimentos de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e/ou os objetos das Garantias e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xvii) manter, e fazer com que as suas respectivas controladas, se houver, mantenham, sempre válidas,

eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, pelos Fiadores, conforme aplicável, e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, exceto por aquelas que: **(a) (a.i)** não possam causar efeito adverso relevante na situação econômica, reputacional, operacional, financeiro ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nas perspectivas da Emissora, dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas respectivas controladas, conforme o caso; ou **(a.ii)** qualquer impacto negativo na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Emissora e/ou dos Fiadores de cumprirem qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia, conforme aplicável (“Efeito Adverso Relevante”); ou **(b)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção e/ou renovação pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelas respectivas controladas e que não tenham qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora e/ou dos Fiadores de cumprir qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia;

(xviii) cumprir com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação, inclusive no que tange a destinação dos recursos;

(xix) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia;

(xx) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e/ou contrato social, conforme o caso, com esta Escritura e com os Contratos de Garantia, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;

(xxi) comparecer nas Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado;

(xxii) cumprir todas as leis, normas e regulamentações aplicáveis à condução dos seus negócios;

(xxiii) não transferir ou por qualquer forma ceder a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura e nos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas devidamente convocada para esse fim;

(xxiv) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas eletronicamente na B3;

(xxv) guardar, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos da Resolução CVM 160;

(xxvi) exclusivamente em relação à Emissora, arcar com todos os custos decorrentes **(a)** da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3 e na CVM, **(b)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão; e **(c)** das despesas com a contratação do Agente Fiduciário, Agente de Liquidação e Escriturador;

(xxvii) cumprir, e fazer com que as suas respectivas controladas, se houver e conforme aplicável, e seus respectivos administradores, agindo em nome e benefício da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, cumpram, o disposto na legislação e regulamentação relacionadas à saúde, segurança ocupacional e meio ambiente em vigor, em especial na Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções

do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu respectivo objeto social, procedendo com todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar Legislação Socioambiental em vigor, exceto por aquelas **(a)** questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas e ante a concessão de efeito suspensivo em razão de tal questionamento; ou **(b)** que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxviii) cumprir, e fazer com que as suas respectivas controladas, se houver e conforme aplicável, e seus respectivos administradores, agindo em nome e benefício da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, cumpram, bem como empenhar seus melhores esforços para que seus respectivos subcontratados, funcionários ou terceiros agindo em nome e benefício da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, cumpram, a legislação e regulamentação relacionadas ao não incentivo à prostituição, à não discriminação de raça e gênero, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação de Proteção Social”);

(xxix) observar e cumprir a legislação trabalhista e previdenciária em vigor, para que **(a)** os trabalhadores da Emissora e dos Fiadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(b)** cumpram as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdência em vigor, exceto por aquelas **(a)** questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas e ante a concessão de efeito suspensivo em razão de tal questionamento; ou **(b)** que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxx) observar, cumprir e fazer com que suas controladas, se houver e conforme aplicável, coligadas e seus respectivos administradores, agindo em nome e benefício da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, cumpram, bem como empenhar seus melhores esforços para que seus respectivos subcontratados, funcionários ou terceiros agindo em nome e benefício da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, cumpram e façam cumprir, toda e qualquer lei que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação a Lei do Mercado de Valores Mobiliários, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021, conforme alteradas, do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, do Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterados, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis (em conjunto, “Leis Anticorrupção”), na medida em que (a) adotam, adotarão e fazem com que suas respectivas controladas e coligadas adotem políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dão e darão conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta Pública; (c) abstêm-se e abster-se-ão de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato

ou fato referente a violação, a partir da presente data, de aludidas normas, comunicarão em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xxxix) realizar a liberação da Oneração Atual do Imóvel que atualmente recai sobre o Imóvel, em até 100 (cem) dias contados da Primeira Data de integralização das Debêntures, prorrogáveis por igual período uma única vez, desde que a Emissora comprove ao Agente Fiduciário **(a)** que está em cumprimento de eventuais exigências formuladas pelo RGI de forma tempestiva, ou **(b)** que não obteve retorno do RGI no prazo de 100 (cem) dias acima previsto;

(xxxix) exclusivamente em relação à Emissora, realizar o pagamento integral das obrigações decorrentes do Contrato de Dívida Preexistente, em até 1 (um) Dia Útil da Data da Primeira Integralização;

(xxxix) exclusivamente em relação à CMD Automóveis, realizar o pagamento integral das obrigações decorrentes da “Cédula de Crédito Bancário nº 270052322”, emitida pela CMD Automóveis em 21 de fevereiro de 2022, em favor do Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Santander”), em até 1 (um) Dia Útil da Data da Primeira Integralização; e

(xxxix) exclusivamente em relação à CMJ, realizar o pagamento integral das obrigações decorrentes da “Cédula de Crédito Bancário nº 270052722”, emitida pela CMJ em 21 de fevereiro de 2022, em favor do Santander, em até 1 (um) Dia Útil da Data da Primeira Integralização.

9. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui como agente fiduciário da Emissão o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo desta Escritura, que assina nessa qualidade e neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura, representar a comunhão dos Debenturistas, declarando que:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com a legislação e regulamentação brasileiras aplicáveis;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura, dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais do Agente Fiduciário que assinam esta Escritura e os Contratos de Garantia têm plena capacidade e poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Escritura, os Contratos de Garantia e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições desta Escritura, dos Contratos de Garantia e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; (b) não infringem

qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica, nesta Escritura e nos Contratos de Garantia;

(vii) conhece e aceita integralmente esta Escritura, os Contratos de Garantia e todos os seus respectivos termos e condições;

(viii) verificou a consistência das informações contidas nesta Escritura e nos Contratos de Garantia, com base nas informações prestadas pela Emissora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-la, e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(xii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(xiii) na data de celebração desta Escritura, conforme organograma encaminhado pela Emissora e para os fins do disposto no artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora e de sociedade controlada, controladora, sob controle comum, coligada ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme aplicável:

Emissão	CGD
	1ª Emissão, 2ª Série
Valor Total da Emissão	190.000.000,00
Quantidade	190.000
Espécie	Garantia Real
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
Data de Vencimento	20/09/2027
Remuneração	8.71%

(xiv) assegurará tratamento equitativo a todos os Debenturistas e a todos os titulares das Debêntures.

9.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração desta Escritura ou de

eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos desta Escritura, ou até sua efetiva substituição.

9.3. Em caso de impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras, conforme Resolução CVM 17:

(i) é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta Pública, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;

(ii) caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos Debenturistas, mediante convocação de Assembleia Geral de Debenturistas, solicitando sua substituição;

(iii) caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Emissora e aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas e efetivamente assuma as suas funções;

(iv) será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas, para a escolha do novo agente fiduciário, que poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Emissora realizá-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário;

(v) a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento a esta Escritura que a formalizar, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 17;

(vi) caso a substituição do Agente Fiduciário seja permanente, deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, que será devidamente averbado à margem do registro original desta Escritura no Cartório de RTD, nos termos aqui previstos;

(vii) juntamente com a comunicação a respeito da substituição, deverá ser encaminhada, à CVM, declaração assinada por diretor estatutário do novo agente fiduciário sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o exercício da função;

(viii) o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (a) a Emissora não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere o inciso “(iv)” acima; ou (b) a Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere o inciso “(iv)” acima não delibere sobre a matéria; e

(ix) aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados pela CVM.

9.4. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura,

o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

(i) receberá uma remuneração:

(a) de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), em parcela única de implantação, sendo o pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a presente data. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a Emissão não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

(b) de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), em parcelas anuais, sendo o primeiro pagamento devido até na mesma data de vencimento da parcela do item (a) acima no imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(c) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 1.000,00 (mil reais) por verificação do Índice Financeiro, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação;

(d) em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas de qualquer natureza, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 seiscientos e cinquenta reais) por hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Debenturistas, engloba-se todas as atividades relacionadas a assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia; e (f) execução das Garantias. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador da Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(e) as remunerações serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

(f) a remuneração será acrescida dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

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

(h) as parcelas citadas no item acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico,

incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;

(i) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Emissora, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;

(j) a remuneração não inclui despesas razoáveis consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Debenturistas;

(k) serão reembolsadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores (sendo certo que, com relação a estes, exclusivamente no âmbito das Obrigações Garantidas), conforme aplicável, todas as despesas acima mencionadas, em que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de entrega de cópia dos documentos fiscais comprobatórios neste sentido, desde que as despesas tenham sido previamente aprovadas pela Emissora, as quais serão consideradas aprovadas caso a Emissora não se manifeste no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário;

(l) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive os administrativos, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e

(m) 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 na alínea "(l)" acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre esta na ordem de pagamento.

9.5. Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM, nesta Escritura e nos Contratos de Garantia, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

(i) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente e exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Debenturistas;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da Assembleia Geral de Debenturistas 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 e nos Contratos de Garantia, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que esta Escritura, os Contratos de Garantia e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora e/ou dos Fiadores, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os Debenturistas no relatório anual de que trata o inciso “(xiv)” abaixo, sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (ix) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nesta Escritura e nos Contratos de Garantia;
- (x) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (xi) solicitar, quando considerar justificadamente necessário, auditoria externa na Emissora;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 10 abaixo;
- (xiii) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) elaborar, no prazo legal, relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Resolução CVM 17, que deverá conter, ao menos, as informações abaixo, devendo, para tanto, a Emissora enviar todas as informações financeiras, atos societários e organograma do grupo societário da Emissora (que deverá conter os controladores, as controladas, as coligadas, sob controle comum e os integrantes de bloco de controle) e atos societários necessários à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados no prazo de até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório:
 - (a) cumprimento pela Emissora de suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (b) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Debenturistas;
 - (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora, relacionados às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - (d) quantidade de Debêntures emitidas, quantidade de Debêntures em Circulação e saldo cancelado no período;
 - (e) resgate, amortização, repactuação e pagamento da Remuneração realizada no período;
 - (f) constituição e aplicações em fundo de amortização ou outros tipos de fundos, quando houver;
 - (g) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Emissora;
 - (h) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração;
 - (i) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Emissora, nos termos desta Escritura;
 - (j) manutenção da suficiência da exequibilidade das Garantias;
 - (k) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela própria Emissora e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 15, inciso XI, alíneas (a) a (f), da Resolução CVM 17; e
 - (l) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função;
- (xv) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso “(xiv)” no prazo máximo de 4 (quatro) meses contados do encerramento de cada exercício social da Emissora, em sua página da rede mundial de computadores, bem como enviá-lo para a Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora, o Escriturador, o Agente de Liquidação e a B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora e os Debenturistas, assim que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação e a B3 a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e nos Contratos de Garantia, especialmente (a) daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e (b) daquela relativa à

observância do Índice Financeiro;

(xviii) comunicar os Debenturistas a respeito de qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de obrigações financeiras assumidas nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas 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, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(xix) divulgar as informações referidas na alínea (j) do inciso “(xiv)” acima em sua página na Internet tão logo delas tenha conhecimento; e

(xx) divulgar aos Debenturistas e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, o preço unitário das Debêntures.

9.6. 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 para proteger direitos ou defender os interesses dos Debenturistas, na forma do artigo 12 da Resolução CVM 17.

9.7. O Agente Fiduciário poderá se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento do Índice Financeiro.

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

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

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

10. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

10.2. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

10.3. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora, (iii) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em

Circulação, ou (iv) pela CVM. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de, no mínimo, 8 (oito) dias, ou em qualquer outro prazo desde que previsto nesta Escritura, no Jornal de Divulgação da Emissora, dispensada a necessidade de convocação no caso de presença dos Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures em Circulação. A Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data de publicação do respectivo edital de convocação.

10.4. A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

10.5. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais dos Debenturistas convocadas pela Emissora, enquanto nas Assembleias Gerais dos Debenturistas convocadas pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

10.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

10.7. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

10.8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. As deliberações serão tomadas por Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, inclusive com relação a **(i)** perdão e/ou renúncia temporária a qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(ii)** alteração nas Cláusulas ou condições previstas nesta Escritura que não apresentem outro quórum específico; **(iii)** alteração das obrigações adicionais da Emissora ou dos Fiadores; e/ou **(iv)** alteração das obrigações do Agente Fiduciário, conforme estabelecidas nesta Escritura.

10.8.1. Não estão incluídos no quórum a que se refere acima:

- (i) os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura; e
- (ii) as alterações de **(a)** às disposições estabelecidas nesta Cláusula, bem como aos quóruns previstos nesta Escritura; **(b)** prazos; **(c)** valor e forma de Remuneração das Debêntures; **(d)** valores e datas de amortização; **(e)** regras de Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa ou Oferta de Resgate Antecipado; **(f)** alteração/exclusão de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(g)** liberação, redução, substituição e/ou qualquer outra alteração às e/ou que possa impactar a eficácia ou exequibilidade das Garantias, dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

10.9. Para efeito da constituição dos quóruns de instalação e deliberação a que se refere esta Cláusula 10, serão consideradas como “Debêntures em Circulação”, as Debêntures que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, devendo ser excluídas do número de tais Debêntures aquelas que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam pertencentes ao seu controlador ou a qualquer de suas sociedades controladas e

coligadas, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes até segundo grau e respectivos cônjuges destes últimos.

10.10. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns nesta Escritura, serão existentes, válidas, eficazes e vincularão a Emissora bem como obrigarão todos os titulares de Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

10.11. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES

11.1. A Emissora e os Fiadores, conforme o caso, declaram e garantem que:

- (i) a Emissora é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras;
- (ii) os Fiadores Pessoas Jurídicas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedades limitadas de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras;
- (iii) os Fiadores Pessoas Físicas são maiores, jurídica e plenamente capazes de praticar os atos e assumir as obrigações aqui dispostas, assim como possuem plena capacidade legal para a prática de atos da vida civil, nos termos do Código Civil, e está apto a celebrar a presente Escritura e a prestar a respectiva Fiança;
- (iv) no caso dos Fiadores, a respectiva Fiança ora prestada constitui obrigação legal, válida e vinculante dos Fiadores, exequível de acordo com seus termos e condições;
- (v) estão devidamente autorizados e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, civis e regulatórias, à celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação dos quais sejam parte, à emissão das Debêntures, a outorga das Garantias, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) os representantes legais que assinam esta Escritura e os Contratos de Garantia têm plena capacidade e 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;
- (vii) a celebração desta Escritura, o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura, a emissão e a colocação das Debêntures, bem como a prestação das Garantias, não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou dos Fiadores (exceto pelas Garantias Reais), tampouco infringem ou contrariam qualquer contrato ou documento no qual a Emissora ou os Fiadores sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) descumprimento e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (c) descumprimento de qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora, os Fiadores ou quaisquer de seus bens, direitos e/ou ativos estejam sujeitos;

ou (d) descumprimento de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora, os Fiadores ou quaisquer de seus bens, direitos e/ou ativos;

(viii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, inclusive ambientais, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de suas respectivas obrigações, nos termos desta Escritura, das Debêntures, das Garantias e dos demais Documentos da Operação, ou para a realização da Emissão, ou para a prestação e/ou outorga, conforme o caso, das Garantias, exceto (a) pelo arquivamento da Aprovação Societária da Emissora na JUCESP; (b) pelo arquivamento da Aprovação Societária dos Fiadores Pessoas Jurídicas na JUCESP; (c) pela publicação da Aprovação Societária da Emissora no Jornal de Divulgação da Emissora; (d) pelo registro da Escritura no Cartório de RTD; (e) pelo registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de RTD; (f) pelo registro do Contrato de Alienação Fiduciária no RGI; (g) pela admissão do depósito das Debêntures na B3 e do registro automático da Oferta Pública perante a CVM; e (h) implementação da Condição Suspensiva e liberação da Oneração Atual do Imóvel;

(ix) as demonstrações e/ou as informações financeiras da Emissora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas representam corretamente a posição financeira da Emissora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(x) desde as demonstrações financeiras do último exercício social da Emissora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas não houve aumento substancial do índice de endividamento, redução substancial do capital de giro ou qualquer outra alteração adversa relevante para a Emissora e/ou para qualquer dos Fiadores Pessoas Jurídicas;

(xi) têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi escolhida por livre vontade da Emissora;

(xii) esta Escritura e os Contratos de Garantia constituem obrigações legais, válidas e vinculativas da Emissora e dos Fiadores, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, §4º, do Código de Processo Civil;

(xiii) na presente data, as informações, declarações e garantias prestadas e fornecidas no âmbito da Oferta Pública são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores Profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão;

(xiv) não omitiram nenhum ato ou fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento, e que possa resultar em alteração substancial adversa da suas respectivas situações econômico-financeiras, bem como jurídica em prejuízo dos Debenturistas;

(xv) mantêm seus bens adequadamente segurados, conforme exigido pela regulamentação em vigor;

(xvi) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, pelos Fiadores Pessoas Jurídicas, conforme aplicável, e/ou por qualquer de suas respectivas controladas;

(xvii) a Emissora e os Fiadores Pessoas Jurídicas não praticam qualquer ato em desacordo com o seus respectivos estatuto e contrato sociais, conforme aplicável;

(xviii) **(a)** não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa, individualmente, vir a afetar de forma adversa a capacidade da Emissora e dos Fiadores de cumprir com suas respectivas obrigações previstas nesta Escritura e nos Contratos de Garantia, e **(b)** não são objeto de quaisquer outras investigações, inquéritos ou procedimentos administrativos sancionadores ou judiciais relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(xix) **(a)** os trabalhadores da Emissora e dos Fiadores, conforme o caso, estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor, se e conforme aplicáveis; **(b)** a Emissora e os Fiadores cumprem as obrigações decorrentes da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, bem como da Legislação Socioambiental, exceto por aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, cujo efeito suspensivo tenha sido obtido e/ou que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xx) cumpre, e faz com que as suas respectivas controladas, se houver e conforme aplicável, e seus respectivos administradores, agindo em nome e benefício da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, cumpram, o disposto na Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu respectivo objeto social, e procedem com todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar Legislação Socioambiental em vigor, exceto por aquelas **(a)** questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas e ante a concessão de efeito suspensivo em razão de tal questionamento; ou **(b)** que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxi) respeitam, bem como suas respectivas controladas, se houver e conforme aplicável, e seus respectivos administradores, agindo em nome e benefício da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, cumprem, bem como empenham seus melhores esforços para que seus respectivos subcontratados cumpram, rigorosamente a Legislação de Proteção Social;

(xxii) observam e cumprem, bem como suas respectivas controladas, se houver e conforme aplicável, coligadas e seus respectivos administradores, agindo em nome e benefício da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, cumprem, bem como empenham seus melhores esforços para que seus respectivos subcontratados, funcionários ou terceiros agindo em nome e benefício da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, cumpram, as Leis Anticorrupção, bem como abstêm-se de **(a)** praticar a utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** realizar qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, incluindo seus familiares, nacionais ou estrangeiros; **(c)** praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(d)** violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; e **(e)** realizar qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal;

(xxiii) as informações, declarações e garantias prestadas no âmbito da Oferta Pública (inclusive quando do pedido de depósito das Debêntures na B3) são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para que os Investidores Profissionais interessados em subscrever ou adquirir as Debêntures tenham conhecimento da Emissora e dos Fiadores, suas atividades e sua situação financeira, das responsabilidades da Emissora e dos Fiadores, além dos riscos a suas atividades e quaisquer outras informações relevantes à tomada de decisões de investimento dos Investidores Profissionais interessados em adquirir as Debêntures, na extensão

exigida pela legislação aplicável, responsabilizando-se a Emissora por qualquer insuficiência, inveracidade, imprecisão, desatualização ou inconsistência em suas informações; e

(xxiv) estão adimplentes com o cumprimento das suas respectivas obrigações constantes desta Escritura e dos Contratos de Garantia, não estando em curso, nesta data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.725, sobreloja, Vila Leopoldina

CEP 05.314-000, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Morales, Edilene Vieira Souza e Jorge

Machado Sampaio

Tel.: (11) 3646-4300

E-mail: edilene@ventuno.com.br; dr.rodrico@ventuno.com.br; sampaio@ventuno.com.br

(iii) Para os Fiadores Pessoas Físicas:

CLAUDIO DAHRUJ

Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.725, sobreloja, Vila Leopoldina

CEP 05.314-000, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Morales, Edilene Vieira Souza e Jorge

Machado Sampaio

Tel.: (11) 3646-4300

E-mail: edilene@ventuno.com.br; dr.rodrico@ventuno.com.br; sampaio@ventuno.com.br

MÁRCIA DAHRUJ

Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.725, sobreloja, Vila Leopoldina

CEP 05.314-000, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Morales, Edilene Vieira Souza e Jorge

Machado Sampaio

Tel.: (11) 3646-4300

E-mail: edilene@ventuno.com.br; dr.rodrico@ventuno.com.br; sampaio@ventuno.com.br

(iv) Para os Fiadores Pessoas Jurídicas

CMJ COMERCIO DE VEÍCULOS LTDA.

Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.725, Vila Leopoldina

CEP 05.314-000, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Morales, Edilene Vieira Souza e Jorge

Machado Sampaio

Tel.: (11) 3646-4300

E-mail: edilene@ventuno.com.br; dr.rodrico@ventuno.com.br; sampaio@ventuno.com.br

SUPER CDMD COMÉRCIO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES LTDA.

Avenida Jose de Souza Campos, nº 2.256, Chácara da Barra
CEP 13.090-615, Campinas – SP
At.: Rodrigo Morales, Edilene Vieira Souza e Jorge
Machado Sampaio
Tel.: (11) 3646-4300
E-mail: edilene@ventuno.com.br; dr.rodriigo@ventuno.com.br; sampaio@ventuno.com.br

CMD BD COMERCIO DE AUTOMOVEIS ELETRICOS LTDA.

Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.687, Vila Leopoldina
CEP 05.314-000, São Paulo – SP
At.: Rodrigo Morales, Edilene Vieira Souza e Jorge
Machado Sampaio
Tel.: (11) 3646-4300
E-mail: edilene@ventuno.com.br; dr.rodriigo@ventuno.com.br; sampaio@ventuno.com.br

CMD GW COMERCIO DE AUTOMOVEIS ELETRICOS LTDA.

Avenida Braz Leme, nº 455, Casa Verde
CEP 02.511-000, São Paulo – SP
At.: Rodrigo Morales, Edilene Vieira Souza e Jorge
Machado Sampaio
Tel.: (11) 3646-4300
E-mail: edilene@ventuno.com.br; dr.rodriigo@ventuno.com.br; sampaio@ventuno.com.br

CMD AUTOMÓVEIS LTDA.

Avenida Doutor Gastão Vidigal nº 2.351, Bairro Vila Leopoldina
CEP 05314-001, São Paulo – SP
At.: Rodrigo Morales, Edilene Vieira Souza e Jorge
Machado Sampaio
Tel.: (11) 3646-4300
E-mail: edilene@ventuno.com.br; dr.rodriigo@ventuno.com.br; sampaio@ventuno.com.br

(v) Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP: 05.425-020, São Paulo – SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agente fiduciario@vortex.com.br | pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br
(para liberação de acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

(vi) Agente de Liquidação:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP: 05.425-020, São Paulo – SP



At.: Sr. Alcides Fuertes Junior
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: spb@vortex.com.br

(vi) Escriturador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP: 05.425-020, cidade de São Paulo – SP
At.: Fernanda Acunzo
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: escrituracao@vortex.com.br

(vii) Para a B3:

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

Praça Antônio Prado, nº 48, 4º andar, Centro
CEP 01.010-901, São Paulo – SP
Telefone: (11) 2565-5061
E-mail: valores.mobiliarios@b3.com.br

12.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima.

12.1.2. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

12.1.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada pela referida Parte a todas as demais Partes.

12.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

12.3. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

12.4. Para fins desta Escritura, “VX Informa” significa: a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu *website* (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas relativas à essa

Emissão.

12.5. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

12.7. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documentos da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documento da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens “(i)”, “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas ou qualquer alteração no fluxo das Debenturistas, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

12.8. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.9. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.

12.10. Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.11. As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e condições desta Escritura, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, §1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

12.12. Esta Escritura 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, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

12.13. Esta Escritura produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha

a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

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

13. FORO

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

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de forma eletrônica na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 20 de janeiro de 2026.

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]

[As assinaturas seguem na próxima página]

(Página 1 de 5 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da CGD Empreendimentos S.A.)

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 2 de 5 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da CGD Empreendimentos S.A.)

CLAUDIO DAHRUJ

RENATA RIBEIRO ZANAGA DAHRUJ

MÁRCIA DAHRUJ

(Página 3 de 5 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da CGD Empreendimentos S.A.)

CMJ COMÉRCIO DE VEICULOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

SUPER CDMD COMERCIO DE VEICULOS AUTOMOTORES LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CMD BD COMERCIO DE AUTOMOVEIS ELETRICOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CMD GW COMERCIO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CMD AUTOMÓVEIS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 4 de 5 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da CGD Empreendimentos S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 5 de 5 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da CGD Empreendimentos S.A.)

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF:

ANEXO I

MODELO DE ADITAMENTO À ESCRITURA PARA FORMALIZAR A CONVOLAÇÃO DAS DEBÊNTURES EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

[.] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Pelo presente “[.] *Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da CGD Empreendimentos S.A.*” (“Aditamento”), de um lado,

CGD EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase operacional, constituída sob as leis brasileiras, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.725, sobreloja, Vila Leopoldina, CEP 05.314-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 05.368.250/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.193.326, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora”);

e, de outro lado,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada neste instrumento para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos debenturistas da presente emissão (“Debenturistas”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

e, ainda, na qualidade de fiadores,

CLAUDIO DAHRUJ, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 17.199.609-4, expedida pela SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF”) sob nº 027.927.338-02 (“Claudio”), com a vênua conjugal de sua cônjuge, **RENATA RIBEIRO ZANAGA DAHRUJ**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 9.405.611-0, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 027.655.578-37; ambos com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Artur Ramos, nº 422, CEP 01454-010 (“Interveniente Anuente”);

MÁRCIA DAHRUJ, brasileira, solteira, administradora, portador da cédula de identidade RG nº 16.355.735-4, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 052.645.308-74 (“Márcia” e, em conjunto com o Claudio, os “Fiadores Pessoas Físicas”);

CMJ COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.725, Vila Leopoldina, CEP 05.314-000, inscrita no CNPJ sob o nº 05.026.792/0001-97, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.2.1751083-2, neste ato representada na forma de seu contrato social (“CMJ”);

SUPER CDMD COMERCIO DE VEICULOS AUTOMOTORES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade

de Campinas, estado de São Paulo, na Avenida Jose de Souza Campos, nº 2.256, Chácara da Barra, CEP 13.090-615, inscrita no CNPJ sob o nº 07.950.180/0001-11, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.2.2059486-3, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Super CDMD");

CMD BD COMERCIO DE AUTOMOVEIS ELETRICOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.687, Vila Leopoldina, CEP 05.314-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.621.491/0001-99, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.2.3924194-0, neste ato representada na forma de seu contrato social ("CMD BD");

CMD GW COMERCIO DE VEICULOS AUTOMOTORES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Braz Leme, nº 455, Casa Verde, CEP 02.511-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.629/0001-31, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.2.6046193-7, neste ato representada na forma de seu contrato social ("CMD GW");

CMD AUTOMÓVEIS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Gastão Vidigal nº 2.351, Bairro Vila Leopoldina, CEP 05314-001, inscrita no CNPJ sob o nº 07.023.175/0001-63, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.2.1944415-2, neste ato representada na forma de seu contrato social ("CMD Automóveis" e, em conjunto com a CMJ, a Super CDMD, a CMD BD e a CMD GW, os "Fiadores Pessoas Jurídicas" e, em conjunto com os Fiadores Pessoas Físicas, os "Fiadores");

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individual e indistintamente como "Parte";

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente Aditamento, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE:

(i) as Partes celebraram, em 20 de janeiro de 2026, o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da CGD Empreendimentos S.A.*" ("Escritura"), por meio do qual foram emitidas 170.000 (cento e setenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Emissora, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, qual seja, 27 de janeiro de 2026, perfazendo o montante total de R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente); e

(ii) nos termos da Cláusula 5.1.6 da Escritura, as Partes desejam aditar a Escritura para formalizar a convalidação da espécie da Escritura na espécie com garantia real;

RESOLVEM, observados os princípios de boa-fé e na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, de acordo com os termos e condições abaixo.

I. AUTORIZAÇÃO

1.1 O presente Aditamento é celebrada com base nas deliberações tomadas na Aprovação Societária da Emissora (conforme definida na Escritura).

II. ALTERAÇÕES

2.1. Em razão da convalidação da espécie da Emissão para a espécie com garantia real, as Partes resolvem (i) alterar o nome da Escritura para “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da CGD Empreendimentos S.A.*”; (ii) excluir a[s] Cláusula[s] [4.5.3] {ou} [4.5.4.], 5.1.6 e o Anexo I da Escritura; e (iii) aditar a Cláusula 5.1.5 da Escritura, de forma que a referida Cláusula passa a vigorar com a seguinte redação:

“5.1.5 *Espécie.* As Debêntures são da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, com garantia fidejussória adicional.”

III. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

3.2. Este Aditamento deverá ser divulgados 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 na rede mundial de computadores em até 7 (sete) dias contados da data da respectiva assinatura deste Aditamento.

3.3. A Emissora e os Fiadores declaram e garantem ao Agente Fiduciário, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Cláusula 11.1 da Escritura permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

3.4. As disposições previstas na Cláusula 12 (Das Disposições Gerais) da Escritura são incorporadas por referência ao Aditamento e se aplicarão, mutatis mutandis, ao quanto disposto neste Aditamento.

3.5. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

3.6. As Partes reconhecem, concordam e aceitam, ainda, que este Aditamento poderá, a critério das Partes, ser 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, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

3.6.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

3.7. As Partes reconhecem este Aditamento e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

3.8. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

3.9. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

[assinaturas a serem incluídas oportunamente]