

JUCESP



JUCESP PROTOCOLO
0.826.872/22-0



ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURAS
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM 1 (UMA) SÉRIE, PARA
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, E 1 (UMA) SÉRIE PARA
COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS
FINANCEIROS S.A.

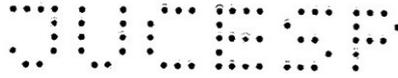
ENTRE

GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.
(Emissora)

E

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
(Agente Fiduciário)

São Paulo, 22 de junho de 2022.



ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM 1 (UMA) SÉRIE, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, E 1 (UMA) SÉRIE PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.

Por este instrumento particular, e, na melhor forma de direito, as partes abaixo:

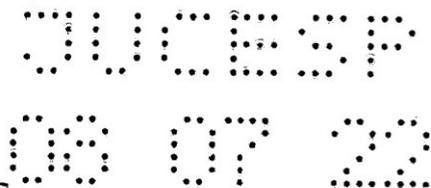
GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A., sociedade anônima sem registro de emissor de Valores Mobiliários junto à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 81, sala 07, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 43.530.613/0001-43, com seus atos constitutivos devidamente registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o Número de Inscrição e Registro de Empresas ("**NIRE**") nº 35300576993, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Emissora**" ou "**Companhia**"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com seus atos constitutivos devidamente registrados e arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35229235874, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nomeada neste ato, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), como representante, perante a Emissora, da comunhão dos interesses dos Debenturistas da presente emissão ("**Agente Fiduciário**", e, em conjunto com a Emissora designada individualmente como "**Parte**" e conjuntamente como "**Partes**").

RESOLVEM celebrar a presente "*Escritura Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 1 (uma) Série, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, e 1 (uma) Série para Colocação Privada, da Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.*", doravante denominada simplesmente "**Escritura**", nos termos e condições abaixo aduzidos.

CLAUSULA I - AUTORIZAÇÃO

1.1 A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora, realizada em 21 de junho de 2022 ("**AGE**"), na qual foi aprovada (i) a emissão de debêntures pela Emissora ("**Debêntures**"), a Oferta Restrita e a Colocação Privada; (ii) as condições da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 1 (uma) Série, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, e 1 (uma) Série para Colocação Privada, da Emissora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações ("**Emissão**"); (iii) a concessão, pela Emissora, da Garantia Real (conforme abaixo definida), a ser constituída por meio da cessão fiduciária dos Créditos Financeiros (conforme abaixo definidos); (iv) a autorização da Emissora a assinar, na qualidade de promissária cessionária, o Contrato de Promessa de Cessão e os Aditamentos ao Contrato de Promessa de Cessão (conforme abaixo definido); e (v) a autorização para a Diretoria da Emissora praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão.



CLAUSULA II - REQUISITOS

2.1. A 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 1 (uma) série, para distribuição pública com esforços restritos ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e 1 (uma) série para colocação privada, da Emissora será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1. Arquivamento e Publicação das Deliberações Societárias: A AGE será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "O Dia", conforme disposto, respectivamente, no inciso I do artigo 62 e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2. Inscrição da Escritura e Averbação de Aditamentos: Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCESP, conforme disposto do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações. A via digital desta Escritura, bem como de seus eventuais aditamentos, deverá ser protocolada pela Emissora na JUCESP e, uma vez devidamente arquivada na JUCESP, deverá ser enviada pela Emissora ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias úteis contados da obtenção do respectivo arquivamento.

2.1.3. Dispensa de Registro na CVM: A presente Emissão está automaticamente dispensada do registro de distribuição na CVM de que trata o *caput* do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar, no que se refere às Debêntures 1ª Série (conforme abaixo definido), de oferta pública de distribuição de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição, não sendo objeto de protocolo, registro e arquivamento perante a CVM, exceto pelo envio da comunicação sobre o início da oferta e a comunicação de seu encerramento à CVM, nos termos dos artigos 7º-A e 8º, respectivamente, da Instrução CVM 476 ("Comunicação de Início" e "Comunicação de Encerramento", respectivamente) e, no que se refere às Debêntures 2ª Série (conforme abaixo definido), por se tratar de oferta privada de distribuição de valores mobiliários.

2.1.4. Registro na ANBIMA: Por se tratar de oferta para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, em relação às Debêntures 1ª Série, a Oferta Restrita deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do parágrafo 1º, inciso I e do parágrafo 2º, ambos do artigo 1º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, desde que sejam expedidas as diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para o cumprimento desta obrigação, até o envio, à CVM, da comunicação de encerramento da Oferta Restrita.

2.1.5. Registro do Contrato de Garantia: O "Instrumento Particular Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária"), bem como eventuais aditamentos, deverão ser levados a registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes que o assinam, em até 10 (dez) dias úteis contados da data de sua celebração, e, uma vez concedido cada um dos registros, 1 (uma) via digital registrada deverá ser enviada ao Agente Fiduciário pela Emissora em até 3 (três) dias úteis.

VIVENDA

DEBÊNTURES

2.2. As Debêntures 2ª Série serão distribuídas de forma privada ("Colocação Privada").

CLAUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora: A Emissora tem por objeto social exclusivo: (i) a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios originados por atividades empresariais e de quaisquer títulos e valores mobiliários representativos de tais direitos creditórios ou lastreados em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente, respeitados os trâmites da legislação aplicável; (ii) a emissão e colocação, privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitados os trâmites da legislação aplicável; (iii) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos supracitadas; e (iv) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos comerciais.

3.2. Número da Emissão: Esta é a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora ("Emissão").

3.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em duas séries.

3.4. Valor da 1ª Série: R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais).

3.5. Valor da 2ª Série: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

3.6. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

3.7. Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 100 (cem) Debêntures, sendo 70 (setenta) Debêntures para a 1ª Série ("1ª Série", "Série Sênior" e "Debêntures 1ª Série") e 30 (trinta) Debêntures para a 2ª Série ("2ª Série", "Série Subordinada" e "Debêntures 2ª Série", e quando mencionadas em conjunto "Séries" e "Debêntures").

3.8. Agente de Liquidação e Escriturador: As funções de liquidante e de escriturador serão exercidas pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 ("Agente de Liquidação" ou "Escriturador", conforme o caso).

3.9. Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio da Emissão serão utilizados pela Emissora para adquirir os Direitos Creditórios (conforme abaixo definido) provenientes de "Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário para Reforma e Manutenção de Baixa Complexidade", celebrados entre os clientes de empresas terceiras parceiras da Vivenda Tecnologia Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. José de Moura Resende, nº 491, Caxingui, CEP 05517-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.439.278/0001-98 ("Contrato de Financiamento", "Clientes", "Parceiros Executores" e "Vivenda", respectivamente), com companhias hipotecárias, com intuito de viabilizar o pagamento dos "Contratos de Prestação de Serviço de Reforma Habitacional de Baixa Complexidade", celebrados entre os Parceiros Executores e os Clientes ("Contratos de Prestação de Serviços"), com a interveniência da Vivenda. Os créditos financeiros oriundos dos Contratos de Financiamento serão cedidos para a Emissora por meio do

DUPLICATA

"Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças" e dos aditamentos ao Contrato de Promessa de Cessão a serem celebrados de tempos em tempos entre a Emissora e as companhias hipotecárias ("Créditos Financeiros", "Contrato de Promessa de Cessão" e "Aditamentos ao Contrato de Promessa de Cessão").

3.9.1. Os Créditos Financeiros deverão ser adquiridos conforme surgimento de oportunidades de aquisição até o final do 9º ano, inclusive, de vigência desta Escritura ("Prazo de Aquisição"), sendo certo, no entanto, que a diferença entre data de vencimento final de tais créditos e a Data de Vencimento (conforme abaixo definido), em nenhuma hipótese poderá ser inferior a 5 (cinco) dias úteis.

3.9.2. A Emissora, desde já, se obriga a fornecer ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias a contar da data de aquisição dos Créditos Financeiros, extrato da conta corrente de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco do Brasil S.A., nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Conta Vinculada"), que atesta o montante utilizado e a correta utilização dos recursos obtidos, acompanhado dos comprovantes necessários, até a integral utilização dos recursos.

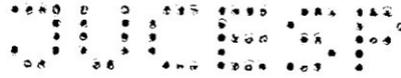
3.9.3. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário declaração em papel timbrado e assinada pelos representantes legais, atestando a destinação dos recursos da presente Emissão nos termos da presente Escritura, anualmente, a contar da data da Emissão, acompanhada do relatório dos direitos creditórios adquiridos no respectivo período, acompanhado de cópia dos contratos que originaram os direitos creditórios. A obrigação de comprovação da destinação de recursos subsistirá até que comprovada, pela Emissora, a utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão.

3.9.4. Sempre que solicitado por escrito por autoridades para fins de atendimento as normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário os documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas acima.

3.9.5. Enquanto não forem utilizados para a aquisição de Créditos Financeiros, os recursos captados com a Oferta Restrita poderão ser aplicados em (a) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (b) títulos públicos securitizados pelo Banco Central do Brasil; (c) créditos securitizados pelo Tesouro Nacional; (d) operações compromissadas tendo como lastro os ativos indicados acima; (e) Certificados de Depósito Bancário (CDB) de instituições bancárias classificadas como de primeira linha; e (f) cotas de fundos que possuam como política de investimento a alocação exclusiva nos títulos que se referem os itens (a) e (e) acima. As aplicações deverão contar com sistema de baixa automática e liquidez diária, todas com perfil conservador. Neste sentido, quaisquer remunerações ou montantes relativos a vencimento, resgate ou amortização percebidos, independentemente de ser recebido de forma antecipada, deverão ser depositados na Conta Vinculada.

3.9.6. Não obstante o disposto na Cláusula 3.9 acima, a destinação dos recursos deverá obedecer ao disposto no instrumento que será celebrado entre a Emissora (conforme abaixo definida) e as companhias hipotecárias ("Acordo Operacional").

3.9.7. Após a devida e completa quitação da presente Emissão, conforme ordem prevista no item 4.9 abaixo, os recursos remanescentes oriundos dos Créditos Financeiros cedidos



fiduciariamente em garantia desta Emissão, se existentes, deverão ser destinados para o pagamento da Oferta Privada (conforme abaixo definida).

3.10. Registro na B3: As Debêntures 1ª Série serão depositadas para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA") e negociação no mercado secundário por meio do Cetip21 Módulo de Títulos e Valores Mobiliários ("Cetip21"), ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures 1ª Série custodiadas eletronicamente na B3.

3.10.1. Não obstante o disposto na Cláusula 3.10 acima, as Debêntures 1ª Série somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada data de subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos do disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, e desde que cumpridas, pela Emissora, as exigências dispostas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.10.2. Serão considerados "Investidores Profissionais" aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), observado o disposto na Instrução CVM 476 e na presente Escritura, incluindo, mas não se limitando a (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.

3.11. Colocação e Procedimento de Distribuição: As Debêntures 1ª Série serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, com intermediação da **FRAM CAPITAL DTVM S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.283.986/0001-69 ("Coordenador Líder"), nos termos do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Uma Série, com Garantia Real, sob o Regime de Colocação de Melhores Esforços de Distribuição da 1ª Emissão da Gaia Impacto Vivenda Securitizadora De Créditos Financeiros S.A." ("Contrato de Distribuição").

3.12. Plano de Distribuição das Debêntures:

3.12.1. O plano de distribuição das Debêntures 1ª Série seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Distribuição, sendo certo que a Oferta será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.12.2. O Coordenador poderá procurar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observado o estabelecido no artigo 3º da Instrução CVM 476.



3.12.3. No ato de subscrição das Debêntures 1ª Série, os Investidores Profissionais assinarão declaração atestando que efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e atestando sua condição de Investidor Profissional, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30, e estar cientes, entre outras coisas, de que: (a) a Oferta não foi registrada perante a CVM; (b) as Debêntures 1ª Série estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os termos e condições desta Escritura; e (c) devem possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

3.12.4. Observado o disposto no item 3.12.5 abaixo, a Oferta Restrita se encerrará com a colocação de todas as Debêntures 1ª Série ou findo o prazo de subscrição previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo, qual dos dois ocorrer primeiro.

3.12.5. Caso a Oferta Restrita seja encerrada sem a colocação da totalidade das Debêntures 1ª Série, a Emissora poderá efetuar o cancelamento das Debêntures 1ª Série não colocadas, bem como celebrará um aditivo à Escritura para refletir a quantidade e o volume total final da Emissão.

3.12.6. As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

3.12.7. O volume da Emissão das Debêntures e, conseqüentemente, da Oferta Restrita não poderá ser aumentado.

3.12.8. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures 1ª Série no mercado secundário.

3.12.9. A Emissora obriga-se a: (a) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (b) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais Investidores Profissionais que venham a manifestar seu interesse na Oferta, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais Investidores Profissionais nesse período.

3.12.10. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora e não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos investidores interessados em adquirir as Debêntures 1ª Série.

3.12.11. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Emissão,

3.13. As principais características da Emissão e das Debêntures estão descritas nesta Cláusula III e na Cláusula IV, bem como sumarizadas no Quadro Sumário das Características da Emissão e das Debêntures, que integra a presente Escritura como seu Anexo I.

DUCEP

CLAUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características das Debêntures:

4.1.1. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) na Data de Emissão, conforme definida abaixo ("Valor Nominal Unitário").

4.1.2. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de junho de 2022 ("Data de Emissão").

4.1.3. Prazo e Data de Vencimento: O vencimento das Debêntures ocorrerá em 15 de junho de 2033 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura.

4.1.4. Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures: As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, as Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente no Cetip21 terão sua titularidade comprovada pelo extrato em nome dos titulares das Debêntures ("Debenturistas") emitido pela B3.

4.1.5. Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza.

4.1.6. Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.2. Garantia Real: Em garantia do pagamento integral e pontual das obrigações assumidas pela Emissora nas Debêntures, incluindo todos e quaisquer valores, principais e acessórios, devido pela Emissora aos Debenturistas por força das Debêntures e da Escritura, incluindo eventuais despesas, custos, tributos, reembolsos, indenizações e encargos moratórios devidos desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Obrigações Garantidas"), a Emissora cederá fiduciariamente, de tempos em tempos, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus termos aditivos, (i) os Créditos Financeiros de sua titularidade ("Direitos Creditórios"); (ii) os direitos de sua titularidade relativos ao recebimento de todos os valores atualmente existentes e a serem depositados ou creditados, durante o prazo de vigência das Debêntures, na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão ("Garantia Real").

4.3. Subscrição e Integralização:

4.3.1. Prazo de Subscrição: As Debêntures 1ª Série e as Debêntures 2ª Série serão subscritas, respectivamente, mediante assinatura do respectivo boletim de subscrição.

4.3.1.1. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de que trata o artigo 8º da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

4.3.2. Preço de Subscrição: O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal

Unitário acrescido da Remuneração, conforme definido abaixo, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização de debêntures da respectiva série ou última data de pagamento, conforme o caso, até a data da efetiva subscrição e integralização.

4.3.3. Integralização: As Debêntures 1ª Série serão integralizadas, de acordo com os procedimentos da B3, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário no caso da Data da 1ª Integralização da 1ª Série, e nas demais datas de integralizações pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculado *pro rata temporis* a partir da Data da 1ª Integralização da 1ª Série (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive) ("Preço de Integralização das Debêntures 1ª Série"), nos montantes e em uma ou mais datas indicadas em sua ordem de investimento (cada uma, uma "Data de Integralização das Debêntures 1ª Série"). As Debêntures 2ª Série serão integralizadas, fora do âmbito da B3, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário no caso da Data da 1ª Integralização da 2ª Série, e nas demais data de integralizações pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido de ágio correspondente à Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculado *pro rata temporis* a partir da Data da 1ª Integralização da 2ª Série (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive) ("Preço de Integralização das Debêntures 2ª Série"), nos montantes e em uma ou mais datas indicadas em sua ordem de investimento (cada uma, uma "Data de Integralização das Debêntures 2ª Série").

4.4. Repactuação:

4.4.1. Não haverá repactuação das Debêntures.

4.5. Resgate, Amortização e Remuneração das Debêntures:

4.5.1. Resgate na Data de Vencimento: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será resgatado integralmente na Data de Vencimento, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Amortização Extraordinária e/ou Amortização Antecipada. Caso não haja recursos na Conta Vinculada, o procedimento de pagamento deverá seguir as regras previstas no item 4.10 abaixo

4.5.2. Amortização Extraordinária: Observada a ordem de pagamento prevista na Cláusula 4.9, a partir do 108º (centésimo oitavo) mês, exclusive, a contar da Data de Emissão, e até a data de início do pagamento do Prêmio, conforme previsto na cláusula 4.7 abaixo, haverá obrigatoriamente Amortização Extraordinária mensal das Debêntures, limitada a 99% (noventa e nove por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures e cessação de aquisição de qualquer novo Crédito Financeiro, devendo, em todos os casos, a totalidade dos recursos disponíveis na Conta Vinculada, com exceção aos valores necessários para pagamento dos custos de despesas da Emissora e para manutenção do Fundo de Custeio, ser utilizados para a realização da Amortização Extraordinária. Os pagamentos serão realizados todo dia 15 (quinze) de cada mês, ou no dia útil imediatamente posterior a este, a partir do 108º (centésimo oitavo) mês, exclusive, ou seja, sendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2031, relativo ao mês imediatamente anterior ao do pagamento, contado a partir do dia 01 até o último dia do mês referente, conforme o item 4.9.3 abaixo. Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário a ser amortizado acrescido da Remuneração, calculada nos termos do item 4.5.5 abaixo, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária, sendo certo que a realização da Amortização Extraordinária abrangerá proporcionalmente todas as Debêntures, de modo que as Debêntures

DUPLICATA

DUPLICATA

sofrerão uma redução equânime do seu Valor Nominal Unitário, correspondente ao percentual da Amortização Extraordinária realizada pela Emissora.

4.5.3. Amortização Antecipada: Observado o disposto nesta Escritura e nos termos do artigo 5º da Resolução CMN nº 2.686, de 26 de janeiro de 2000 ("Resolução CMN 2.686"), a obrigação da Emissora de efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração relativo às Debêntures está condicionada à realização dos Créditos Financeiros adquiridos pela Emissora e vinculados à Emissão, os quais são, nesta data, cedidos fiduciariamente em garantia ao adimplemento das obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura. Neste sentido e visando o equilíbrio financeiro entre os Créditos Financeiros e a obrigação da Emissora, a presente Emissão contará com as seguintes hipóteses de amortização antecipada ("Hipóteses de Amortização Antecipada"):

Haverá Amortização Antecipada e cessação de aquisição de quaisquer novos Créditos Financeiros quando a razão calculada na forma abaixo for inferior a 1,15 (um inteiro e quinze centésimos por 5 (cinco) meses consecutivos. Tal razão deverá ser calculada pela Emissora mensalmente, com seu primeiro cálculo a ser realizado 180 (cento e oitenta) dias após a Data da Emissão.

$$\text{Gatilho de Garantia: } \frac{D}{PU (2E1S)}$$

Onde:

D = Recursos na Conta Vinculada somado ao valor presente ao par dos Contratos de Financiamentos adimplentes, conforme definido no Contrato de Promessa de Cessão, sendo que para o cálculo serão considerados os (i) 100% (cem por cento) do valor dos Contratos de Financiamento adimplentes ou com inadimplência menor ou igual a 90 (noventa) dias; e (ii) 30% (trinta por cento) do valor dos Contratos de Financiamento com inadimplência maior que 90 (noventa) dias e menor ou igual a 120 (cento e vinte) dias.

PU (2E1S) = VNa, conforme definido no item 4.6.1.2 abaixo, somados aos juros acumulados na data de cálculo do Gatilho de Garantia das Debêntures da 1ª Série em Circulação, conforme definido abaixo;

4.5.3.1. Por ocasião da Amortização Antecipada, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário a ser amortizada acrescido da Remuneração, limitada a 99% (noventa e nove por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, calculada nos termos do item 4.5.7 abaixo, e demais encargos devido e não pagos até a data da Amortização Antecipada, sendo certo que a realização da Amortização Antecipada abrangerá proporcionalmente todas as Debêntures da 1ª Série, de modo que as Debêntures da 1ª Série sofrerão uma redução equânime no seu Valor Nominal Unitário, correspondente ao percentual da Amortização Antecipada realizada pela Emissora.

4.5.4. Fica desde já acertado que não é considerado descumprimento de obrigação pecuniária pela Emissora a não realização dos pagamentos previstos nos itens 4.5.1, **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, 4.5.2 acima caso o não pagamento se dê por não realização ou realização insuficiente dos Créditos Financeiros.

4.5.5. O pagamento de quaisquer valores devidos pela Emissora sob as Debêntures será realizado, ainda, com observância do prazo de 3 (três) dias úteis contados do recebimento, na Conta Vinculada dos pagamentos respectivos dos Créditos Financeiros; caso os valores

DUBSP

DUBSP

respectivos não sejam recebidos com a antecedência aqui referida em relação à respectiva hipótese de pagamento, conforme previstas nas cláusulas 4.5.1, **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, 4.5.2 e 4.5.3 acima, o pagamento devido pela Emissora será prorrogado para a próxima data de Amortização sem a incidência de quaisquer acréscimos ou encargos, inclusive Encargos Moratórios (conforme abaixo definido). A B3 deverá ser notificada pela Emissora a cada evento de pagamento que deixe de ocorrer com antecedência mínima de 2 (dois) Dia Úteis da data esperada para sua ocorrência.

4.6. Remuneração: Sobre o Valor Nominal ou o saldo do Valor Nominal das Debêntures 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa pré-fixada de 1% (um por cento) ao ano, e sobre o Valor Nominal ou o saldo do Valor Nominal das Debêntures 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa pré-fixada de 1% (um por cento) ao ano, base 252 dias úteis.

4.6.1.1. A Remuneração será paga na Data de Vencimento das Debêntures, na Amortização Antecipada, na Amortização Extraordinária ou na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento Automático ou dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos (conforme termos definidos abaixo), conforme previsto nesta Escritura. Farão jus à Remuneração aqueles que forem Debenturistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

4.6.1.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

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

Sendo que:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$\text{Fator de Juros} = \left[(1 + i)^{\frac{dut}{252}} \right]^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

$i = 1,0000\%$;

dut = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização e o primeiro evento de juros ou incorporação ou amortização, se houver; ou entre a data do último eventos de juros ou incorporação, se houver, e o próximo evento de juros;

DUP

de 30

dup = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização, ou entre a data do último eventos de juros, ou incorporação ou amortização e a data de atualização;

4.6.2. Amortização de Principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário: a Amortização de Principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times TA$$

Onde:

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

VNa = conforme definido acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais.

4.6.3. Todos e quaisquer pagamentos serão realizados considerando duas casas decimais sem arredondamento.

4.7. Atualização do Valor Nominal Unitário: Não haverá Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

4.8. Prêmio:

4.8.1. Findo o Prazo de Aquisição, caso o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, a serem calculados na forma abaixo, alcancarem o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), a Emissora pagará aos Debenturistas, uma única vez, além da Amortização de Principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário e da Remuneração, um prêmio ("Prêmio") a ser calculado conforme a seguinte fórmula:

(a) Prêmio das Debêntures 1ª Série: o Prêmio correspondente às Debêntures 1ª Série deverá seguir o seguinte cálculo:

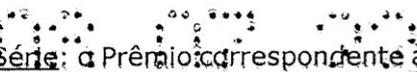
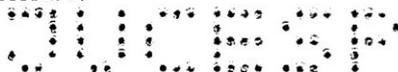
$$\left(\frac{70\%Pg}{D476 + D1S} \right) \times D476$$

Onde:

Pg = valores pagos pelos Clientes a título de pagamento dos Contratos de Financiamento realizados no âmbito da Emissão, líquidos de todas as despesas, recomposições e pagamentos das debêntures;

D476 = quantidade total de debêntures subscritas e em circulação no âmbito da presente Oferta;

D1S = quantidade total de debêntures subscritas e em circulação no âmbito da 1ª Série.



(b) Prêmio das Debêntures 2ª Série: o Prêmio correspondente às Debêntures 2ª Série deverá seguir o seguinte cálculo, onde devem ser aplicados os significados presentes no item (a) supra:

$$\left(\frac{30\%Pg}{D476 + D1S} \right) \times D1S$$

Onde:

Pg = conforme definido acima;

D476 = conforme definido acima;

D1S = quantidade total de debêntures subscritas e em circulação no âmbito da 2ª Série.

4.8.2. O pagamento do Prêmio deverá seguir a regra prevista no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** abaixo, sendo que tal pagamento deverá ser realizado todo dia 15 (quinze) de cada mês, ou no dia útil imediatamente posterior a este, relativo ao mês imediatamente anterior ao do pagamento, contado a partir do dia 01 até o último dia do mês referente, conforme o item 4.9.3 abaixo.

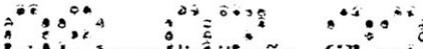
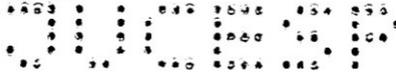
4.8.2.1. Na hipótese de ocorrência do evento previsto no item acima, a B3 deverá ser notificada pela Emissora a cada evento de pagamento que venha a ocorrer com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data esperada para sua ocorrência.

4.8.3. No ato do início do pagamento do Prêmio, deve ser cessada a ocorrência de Amortização Extraordinária.

4.9. Pagamento Condicionado, Ordem de Alocação dos Recursos e Subordinação das Debêntures 2ª Série

4.9.1. Nos termos do artigo 5º da Resolução CMN 2.686, os pagamentos devidos pela Emissora referentes à Amortização Extraordinária, à Remuneração e ao Prêmio, com relação às Debêntures, e demais valores devidos pela Emissora aos Debenturistas, no âmbito da presente Emissão, estão condicionados ao efetivo pagamento, em montante suficiente, dos Direitos Creditórios, os quais, por sua vez, serão cedidos fiduciariamente em garantia, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária. Deste modo, a não realização dos pagamentos relacionados à Amortização Extraordinária, à Remuneração e ao Prêmio com relação às Debêntures, e demais valores devidos pela Emissora aos Debenturistas, no âmbito da presente Emissão, em razão do não recebimento suficiente dos Direitos Creditórios, não constituirá em hipótese alguma inadimplemento por parte da Emissora, não sendo devidos Encargos Moratórios ou qualquer outro tipo de remuneração. Fica estabelecido que os recursos disponíveis na Conta Vinculada poderão ser utilizados para a realização dos pagamentos devidos pela Emissora aos Debenturistas.

4.9.2. Fica estabelecido nesta Escritura, e portanto desde já autorizado, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, atuando em benefício dos Debenturistas, de forma expressa, irrevogável e irretratável que, a partir da data de integralização até a Data de Vencimento, sempre preservada a manutenção da boa ordem das funções inerentes ao objeto social da Emissora e os direitos, as garantias e as prerrogativas dos Debenturistas, os recursos disponíveis detidos pela Emissora



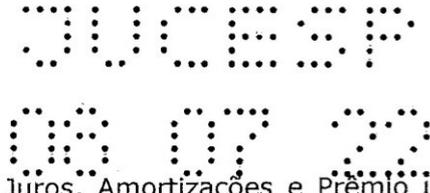
relacionados à esta Emissão, incluindo, sem limitação, (i) os recursos obtidos por meio da Emissão, (ii) os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios, e (iii) os recursos de recebimentos e desinvestimentos referentes ao Investimentos Permitidos, sejam alocados na seguinte ordem de alocação dos recursos ("Ordem de Alocação de Recursos"), sendo que os valores referentes às Debêntures 1ª Série e às Debêntures 2ª Série serão sempre calculados e pagos nas mesmas data-base, observando-se a subordinação do pagamento dos valores relativos às Debêntures 2ª Série ao pagamento dos valores relativos às Debêntures 1ª Série.

4.9.2.1. Quando se tratar de datas que não sejam datas de pagamento das Debêntures:

- a) pagamento das Despesas;
- b) composição e recomposição, conforme o caso, de um fundo de custeio no montante estimado dos encargos de responsabilidade da Emissora, inclusive, mas não se limitando, àqueles previstos na Cláusula 9.14 abaixo, decorrentes da presente Emissão, a serem incorridos nos 6 (seis) meses calendários subsequentes ao da realização do respectivo provisionamento, observado o valor mínimo de R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais) neste fundo, sendo certo que tal valor mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA ("Fundo de Custeio");
- c) aquisição de novos Direitos Creditórios; e
- d) aplicação em Investimentos Permitidos.

4.9.2.2. Quando se tratar de datas que sejam (i) datas de pagamento das Debêntures, (ii) Data de Vencimento ou (iii) sejam uma data de vencimento antecipado das Debêntures:

- a) pagamento das Despesas;
- b) composição e recomposição, conforme o caso, do Fundo de Custeio;
- c) pagamento de encargos moratórios referentes às Debêntures 1ª Série, caso aplicáveis, incluindo, sem limitação, eventuais valores devidos em decorrência de valores vencidos e não pagos tempestivamente, no âmbito da presente Emissão;
- d) pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série, após decorrido o período entre a Data de Integralização das Debêntures 1ª Série (inclusive) e o último Dia Útil do 108º (centésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão ("Período de Alocação");
- e) pagamento da Amortização Extraordinária das Debêntures 1ª Série até o limite da Amortização Extraordinária da 1ª Série, após decorrido o Período de Alocação;
- f) pagamento de encargos moratórios referentes às Debêntures 2ª Série, caso aplicáveis, incluindo, sem limitação, eventuais valores devidos em decorrência de valores vencidos e não pagos tempestivamente, no âmbito da presente Emissão;
- g) pagamento da Amortização Extraordinária das Debêntures 2ª Série até o limite da Amortização Extraordinária das Debêntures 2ª Série, após decorrido o Período de Alocação; e
- h) aplicação em Investimentos Permitidos.



4.9.3. Todos os pagamentos de Juros, Amortizações e Prêmio utilizarão como referência os recebimentos dos Créditos Financeiros e as disponibilidades na Conta Vinculada do mês imediatamente anterior ao pagamento, contado a partir do dia 01 até o último dia do mês referente.

4.10. Hipótese de insuficiência de Recursos na Data de Vencimento:

4.10.1. Na hipótese em que a Emissora não possua, na Data de Vencimento, recursos suficientes para o adimplemento das Debêntures, ou na ocorrência de vencimento antecipado, as Debêntures deverão ser resgatadas e canceladas pela Emissora por meio de dação em pagamento, na forma dos artigos 356 e seguintes do Código Civil, com a respectiva entrega dos Créditos Financeiros ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

4.10.2. Ocorrendo a dação em pagamento dos Créditos Financeiros ao Agente Fiduciário, e conseqüentemente o cancelamento das Debêntures no sistema da B3, operar-se-á, no momento da referida dação, a quitação e liquidação das Debêntures.

4.10.3. Para fins da dação em pagamento dos Créditos Financeiros ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, o valor da avaliação dos Créditos Financeiros é, desde já, definido como o valor igual ao preço unitário das debentures resgatadas, para todos os fins legais e de direito, não cabendo qualquer direito de regresso contra a Emissora ou remissão de uma parte a outra.

4.10.4. Conforme itens acima, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, deverá convocar assembleia geral para deliberar sobre os procedimentos da dação em pagamento. A assembleia geral estará legitimada a adotar as medidas necessárias à constituição de condomínio, ou quaisquer outras medidas, inclusive a realização da transferência dos Créditos Financeiros aos Debenturistas.

4.10.5. A Vivenda fará a guarda dos documentos relativos aos Créditos Financeiros que deverão ser entregues ao Agente Fiduciário pelo prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de ocorrência da dação, ficando constituída como fiel depositária nos termos do artigo 627 do Código Civil. Ao término do prazo acima referido, o Agente Fiduciário deverá indicar à Vivenda a hora e o local para entrega dos referidos documentos à nova empresa depositária contratada pelos Debenturistas.

4.11. Condições de Pagamento:

4.11.1. Local de Pagamento e Imunidade Tributária:

4.11.1.1. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente ou registradas na B3, (a) na sede da Emissora ou (b) conforme o caso, pelo Agente de Liquidação.

4.11.1.2. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Agente de Liquidação, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária,

DUOP

OPON

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. Serão de responsabilidade do Agente de Liquidação a avaliação e validação da imunidade ou isenção tributária, podendo, inclusive, solicitar documentos adicionais para a comprovação de mencionada situação jurídica tributária. Desta forma, enquanto pendente o processo de avaliação, não poderá ser imputada à Emissora ou ao Agente de Liquidação qualquer responsabilidade pelo não pagamento no prazo estabelecido através deste instrumento.

4.11.2. Prorrogação dos Prazos:

4.11.2.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com data em que não houver expediente comercial ou bancário no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

4.11.3. Encargos Moratórios:

4.11.3.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

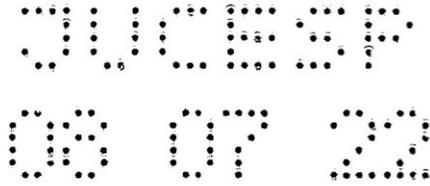
4.11.3.2. Os Encargos Moratórios não serão devidos pela Emissora na hipótese de atraso ou inadimplemento pelos Clientes.

4.11.4. Decadência dos Direitos aos Acréscimos:

4.11.4.1. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em datas constantes de comunicado publicado pela Emissora não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

4.12. Publicidade:

4.12.1. Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas serão publicados no jornal "O Dia", observado o estabelecido no artigo 289 da Lei nº 6.404/76 e as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Oferta Restrita e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação em 2 (dois) dias úteis contados da data da sua realização. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo para divulgação de suas informações.



4.13. Direito de Preferência:

4.13.1. Não há qualquer direito de preferência na subscrição das Debêntures.

CLÁUSULA V - DESPESAS DE CAPTAÇÃO

5.1. São consideradas despesas de captação da Emissão, nos termos desta Escritura ("Despesa de Captação"), todas as despesas da Oferta Restrita, em adição a todos e quaisquer pagamentos das Debêntures, tais como, mas não limitados à Remuneração, Amortização de Principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário, devendo obedecer a Ordem de Pagamento prevista no item 4.9 desta Escritura:

(i) todos e quaisquer pagamentos das Debêntures aos debenturistas, tais como, mas não limitados a Remuneração, Amortização, Prêmio, encargos;

(ii) despesas de captação de recursos diretamente relacionados à realização dos Créditos Financeiros, inclusive honorários de escritórios de advocacia contratados para a cobrança de referidos Créditos Financeiros, provisão para pagamento dos tributos devidos pela Emissora diretamente decorrentes da realização dos créditos que lastreiam as Debêntures (excetuando os tributos decorrentes da remuneração da Emissora);

(iii) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral de Debenturistas, em razão do exercício de suas funções nos termos desta Escritura;

(iv) despesas com registros e movimentação perante a ANBIMA, CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada às Debêntures, a esta Escritura, à Oferta Privada e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(v) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(vi) honorários e demais verbas e despesas devidas ao Agente Liquidante e ao Escriturador;
e

(vii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Debenturistas e a realização dos Direitos Creditórios;

5.2. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, um relatório de todos os pagamentos realizados, abrangendo as Despesas de Captação efetivamente pagas com recursos da Emissão referentes ao mês anterior.

CLÁUSULA VI - FATORES DE RISCO

6.1. O Anexo III contempla, exclusivamente, os fatores de risco diretamente relacionados às Debêntures e à Oferta Restrita e não descreve todos os fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades, ou, ainda, relativos aos seus controladores e acionistas, os quais o investidor

WILSON

DEBÊNTURES

deve considerar antes de subscrever Debêntures no âmbito da Oferta Restrita.

6.2. O investimento nas Debêntures ofertadas envolve exposição a determinados riscos. Antes de tomar uma decisão de investimento nas Debêntures, os potenciais investidores devem considerar, cuidadosamente, à luz de suas respectivas situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis com relação à Oferta Restrita e à Emissora.

6.3. Os riscos descritos no Anexo III são aqueles que a Emissora entende que, atualmente, poderão afetar o investimento nas Debêntures de maneira adversa. É possível que, no futuro, surjam riscos adicionais e incertezas, atualmente não conhecidos pela Emissora, ou que a Emissora atualmente considera irrelevantes, capazes de afetar o investimento nas Debêntures de maneira adversa.

6.4. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Debêntures.

CLÁUSULA VII - VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Observada as Cláusulas 7.2 e 7.3 abaixo, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações objeto da Escritura e exigir da Emissora o imediato pagamento da integralidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas a seguir ("Eventos de Vencimento Antecipado").

7.2. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado abaixo listados ensejará a declaração automática e imediata, pelo Agente Fiduciário, na data em que tomar conhecimento do fato, do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.1 acima ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

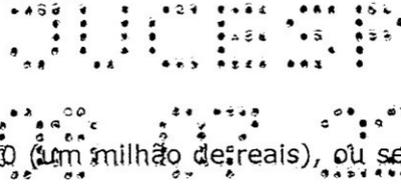
(i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora ou pela Vivenda, independentemente do deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer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

(ii) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido ou contestado no prazo legal, decretação de falência ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha ser criado por lei, da Emissora, pela Vivenda ou pelos Parceiros Executores;

(iii) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora, da Vivenda ou dos Parceiros Executores;

(iv) não pagamento de qualquer obrigação pecuniária devida sob as Debêntures na respectiva data de vencimento final, ensejado por culpa exclusiva da Emissora;

(v) não cumprimento de qualquer decisão final de caráter administrativo, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou contra a Vivenda, em valor individual ou agregado



igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;

(vi) transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) utilização dos recursos obtidos com a Emissão para outro fim que não aquele descrito na Cláusula 3.9 acima;

(viii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora e/ou das quotas da Vivenda, que afetem significativamente a capacidade financeira da Emissora e/ou da Vivenda;

(ix) existência de processo judicial, administrativo ou arbitral que tenha como objeto a discussão da inexistência, nulidade, invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade da Escritura, da Garantia Real ou dos Créditos Financeiros, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados (a) da data da citação, intimação ou da efetiva ciência, por qualquer outro meio, pela Emissora a respeito da existência do processo judicial, administrativo ou arbitral; ou (b) da data da propositura, pela Emissora, do processo judicial, administrativo ou arbitral em questão;

(x) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade das Debêntures, desta Escritura, da Garantia Real ou dos Créditos Financeiros;

(xi) na ocorrência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo sem limitação, a Lei nº 12.846/13, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2000 ("Leis Anticorrupção"), conforme aplicável, pela Emissora, pelas companhias hipotecárias com as quais foram firmados os Contratos de Financiamento e os Contratos de Cessão, pela Vivenda e/ou pelos Parceiros Executores e/ou suas respectivas afiliadas, bem como caso passem a constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xii) na ocorrência de quaisquer hipóteses contidas nos arts. 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro; e

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de quaisquer de suas obrigações nos termos das Debêntures, sem a prévia anuência, de titulares das Debêntures que representem no mínimo 70% (setenta por cento) das Debêntures.

7.3. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático dispostos na Cláusula 7.2 acima, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado abaixo listados ensejará a adoção dos procedimentos indicados nas cláusulas abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado não Automático");

(i) caso as declarações feitas pela Emissora nesta Escritura, ou em quaisquer outros documentos relacionados à Emissão, sejam ou se tornem falsas ou revelem-se enganosas, incorretas, inconsistentes ou incompletas;

UNESP

DEBÊNTURES

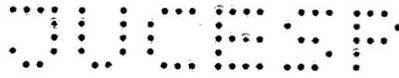
- (ii) alteração do objeto social da Emissora que resulte em alteração relevante no setor de atuação;
- (iii) ocorrência de eventos ou situações que comprovadamente afetem, de modo relevante e adverso, a capacidade financeira e operacional da Emissora de cumprir com suas obrigações relacionadas às Debêntures ("Efeito Adverso Relevante");
- (iv) descumprimento do envio dos Relatórios de Garantias, Despesas e Conta Bancária ao Agente Fiduciário estipulados no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Contas Bancárias e nesta Escritura;
- (v) caso as demonstrações financeiras da Emissora deixem de ser auditadas por auditores independentes devidamente registrados junto à CVM;
- (vi) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer forma de distribuição de lucro pela Emissora, caso esteja inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas nesta Escritura, exceto se previamente aprovada pela totalidade dos titulares das Debêntures em circulação, ressalvado, no entanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) se for verificada a existência de procedimento de ordem litigiosa, judicial ou extrajudicial, inclusive perante autoridades administrativas, que envolva a prática de trabalho infantil, lavagem de dinheiro, trabalho análogo ao escravo, prostituição, atos lesivos ao meio ambiente ou qualquer espécie de irregularidade, movido em face da Emissora, das companhias hipotecárias ou da Vivenda que, a exclusivo critério dos Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas, possa acarretar na responsabilização socioambiental dos Debenturistas; e
- (viii) se for verificado o descumprimento dos prazos previstos para o registro do Contrato de Promessa de Cessão, dos Termos de Cessão e Contrato de Cessão Fiduciária.

7.4. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não Automático descritos na Cláusula 7.3 acima, comunicar em até 3 (três) dias úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas, nos prazos previstos nesta Escritura.

7.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não Automático, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) dias úteis do momento em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma assembleia geral de Debenturistas ("Assembleia Geral de Debenturistas") para deliberar sobre o não vencimento antecipado das Debêntures. Caso o Agente Fiduciário não o faça, deverá a Emissora realizar referida convocação, observados, em todos os casos, os prazos de convocação previstos na presente Escritura.

7.6. Uma vez instalada, em primeira convocação, a Assembleia Geral de Debenturistas, será necessário o quórum especial de titulares que representem 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação para aprovar a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

7.7. Caso não haja quórum suficiente para instalação da Assembleia Geral de Debenturistas



em primeira convocação, o Agente Fiduciário ou a Emissora, conforme o caso, realizará a segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a mesma ordem do dia. Caso (i) na Assembleia Geral de Debenturistas instalada em segunda convocação, não haja deliberação de Debenturistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação contrariamente à declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou (ii) não haja, novamente, instalação da Assembleia Geral de Debenturistas ou (iii) por qualquer motivo, não ocorra a deliberação acerca do vencimento antecipado das obrigações da Emissora sob as Debêntures, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e exigirá da Emissora o imediato pagamento do saldo devedor do Valor Nominal, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento de Remuneração, conforme o caso, ficando ressalvadas as disposições da Cláusula 4.5 acima e seguintes, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura.

7.8. O Agente Fiduciário deverá comunicar imediatamente, por escrito, o vencimento antecipado das Debêntures à Emissora, à B3 e ao Agente Liquidante.

7.9. Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o seu pagamento deverá ser efetuado pela Emissora em até 3 (três) dias úteis contados da comunicação mencionada na Cláusula anterior, ressalvadas as disposições da Cláusula 4.5 e seguintes. Caso o pagamento referente ao vencimento antecipado aconteça através da B3, esta deverá ser comunicada pela Emissora com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência.

7.10. Caso a Emissora não proceda ao pagamento das Debêntures na forma estipulada na Cláusula anterior, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão acrescidos ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, ficando ressalvadas, no entanto, a hipótese prevista na Cláusula 4.5 e seguintes.

CLÁUSULA VIII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação aplicável, a Emissora adicionalmente se obriga a:

(i) fornecer ou disponibilizar ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

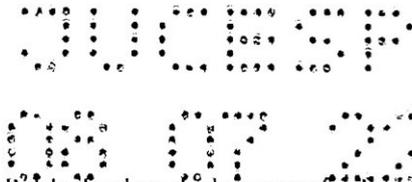
a) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social: (i) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; (ii) declaração de diretor da Emissora de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura, bem como da ocorrência ou não de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Cláusula VII acima com relação à Emissora, suas controladas (incluindo controladas relevantes) e controladoras e de que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social; e (iii) cópia do organograma atualizado do grupo societário da Emissora, incluindo as sociedades controladoras e controladas;

b) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), cópia do Formulário de Informações Trimestrais – ITR;

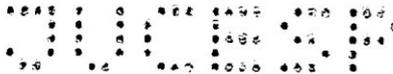
JUCESP

de 07 de 20

- c) disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e, quando solicitado, fornecer ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis, cópias das atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora e das atas das reuniões do conselho de administração da Emissora que tenham efeitos perante terceiros;
- d) informar ao Agente Fiduciário sobre qualquer alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das suas demonstrações financeiras que resulte em impacto relevante nos critérios e parâmetros de cálculo dos índices e limites financeiros
- e) dentro de 15 (quinze) dias corridos, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente contratado pelo Agente Fiduciário a expensas da Emissora), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data da solicitação, a qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada;
- f) dentro de 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu envio aos Debenturistas ou da data em que forem divulgados ao mercado, cópia de todas as cartas e comunicados enviados, bem como os Avisos aos Debenturistas e atas de assembleias que, de qualquer forma, envolvam interesses dos Debenturistas;
- g) disponibilizar cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis de seu recebimento, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante sobre as Debêntures ou a Emissora;
- h) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula VII acima no prazo de até 3 (três) dias úteis após a sua ciência e/ou de ato ou fato que tenha resultado ou possa resultar em um Efeito Adverso Relevante sobre as Debêntures ou sobre a Emissora, imediatamente após a sua verificação;
- i) uma via original desta Escritura e de eventuais aditamentos devidamente arquivadas na JUCESP em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do respectivo arquivamento;
- j) quando solicitados, os eventuais comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de vencimento; e
- k) fazer com que a totalidade dos Créditos Financeiros adquiridos pela Emissora, seja cedido fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e
- l) disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores, cópias de todas as documentações envolvidas na Emissão, com exceção dos Contratos de Prestação de Serviço e dos Contratos de Financiamento, tendo em vista que possuem informações não passíveis de divulgação, nos termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("LGPD"), e comprovantes de registros nas comarcas exigidas dentro dos prazos estipulados.
- (ii) protocolar o pedido de arquivamento desta Escritura em até 05 (cinco) dias úteis contados a partir da data de assinatura e de eventuais aditamentos na JUCESP em até 15 (quinze) dias úteis contados a partir da respectiva data de assinatura;



- (iii) 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;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (v) convocar em até 30 (trinta) dias, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (vi) cumprir todas as determinações da CVM, enviando documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (vii) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (ix) cumprir todas as leis e, em todos os aspectos relevantes, todas as regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;
- (x) notificar, em até 3 (três) dias úteis, o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (xi) notificar, em até 3 (três) dias úteis, o Agente Fiduciário e a entidade administradora de mercado organizado em que forem negociadas as Debêntures sobre qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora que (a) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures; ou (b) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora à CVM não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Emissora;
- (xii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xiii) efetuar pontualmente, e dentro dos trâmites relacionados ao pagamento das Despesas de Captação, o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas na B3;
- (xiv) efetuar pontualmente, e dentro dos trâmites relacionados ao pagamento das Despesas de Captação, o pagamento de com todos os custos (a) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e (c) de contratação do Agente Fiduciário e do Agente Liquidante;
- (xv) cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, quais sejam:



- a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
- b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria por auditor registrado na CVM;
- c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- d) manter os documentos mencionados no subitem (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- e) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 44"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44, comunicando este fato imediatamente ao Coordenador Líder; e
- g) fornecer as informações solicitadas pela CVM.
- (xvi) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, o Agente Liquidante, o Escriturador, a B3 e o Agente Fiduciário;
- (xvii) repassar as informações referentes aos eventos das Debêntures ao Agente Liquidante, informando o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, da véspera do evento até às 19h (dezenove horas) da véspera do evento;
- (xviii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que, previamente aprovadas, pela Emissora, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios (devidos apenas na hipótese de cobrança judicial da dívida) e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura, dentro dos trâmites relacionados ao pagamento das Despesas de Captação;
- (xix) cumprir rigorosamente o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, assim como, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xx) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não, de forma a (i) não utilizar seus recursos e/ou de suas filiadas para contribuições, doações ou despesas de

U I E P

representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) não realizar qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) não violar a Lei Anticorrupção; e (v) não realizar nenhum pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal. Caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário; e

(xxi) não transferir ou, por qualquer forma, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

8.3. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA IX - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, como Agente Fiduciário da Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures perante a Emissora, iniciando as suas funções como agente fiduciário imediatamente.

9.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento das Debêntures ou, caso ainda restem obrigações da Emissora nos termos desta Escritura inadimplidas após a Data de Vencimento das Debêntures, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição, conforme Cláusula 9.3 abaixo.

9.3. Nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro motivo de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Para os fins de fixação de quórum desta Escritura, "Debêntures em Circulação" significa todas as Debêntures subscritas e integralizadas, excluídas aquelas: (i) mantidas em tesouraria pela Emissora; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), (b) controladoras (ou grupo de controle) da Emissora, e (c) administradores da Emissora, de empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas) ou de controladoras (ou grupo de controle) da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

JUCESP

9.3.1. Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido na Cláusula 9.3 acima, caberá à Emissora efetuar a...

9.3.2. A CVM poderá nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário.

9.3.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente este fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição.

9.3.4. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo de distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 10.9 abaixo.

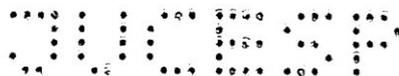
9.3.5. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM, no prazo de até 07 (sete) dias úteis, contados do arquivamento do respectivo aditamento à Escritura no órgão competente a que faz menção o item 9.3.6 abaixo.

9.3.6. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCESP, onde será inscrita a presente Escritura.

9.3.7. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

9.4. Além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM, incluindo, mas não se limitando, aos previstos no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"), constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Debenturistas;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, exercendo suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba 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/ou impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, inconsistências, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) promover, nos competentes órgãos, a expensas da Emissora, caso esta não o faça, a



inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

(vii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;

(ix) verificar a regularidade da constituição da Garantia Real e de eventuais outras garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos e disposições estabelecidos nesta Escritura e nos instrumentos que as formalizam, considerando que a Garantia Real não está constituída na presente data;

(x) examinar e emitir parecer a respeito de propostas de substituição de bens dados em garantia no âmbito da Emissão e, se for o caso, intimar a Emissora a reforçar as garantias outorgadas no âmbito da Emissão caso se deteriorem ou depreciem;

(xi) solicitar, a expensas da Emissora, preferencialmente via internet e de forma anual, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;

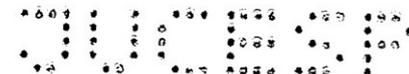
(xii) solicitar, a expensas da Emissora, desde que necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório detalhado que fundamente e comprovadamente justifique a necessidade de realização da referida auditoria;

(xiii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, na forma da Cláusula 4.12 acima;

(xiv) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as informações constantes do artigo 15 à Resolução CVM 17. Para tanto, a Emissora enviará todos os atos societários e documentos necessários à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até o prazo máximo de 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório, bem como as demonstrações financeiras auditadas da Emissora, que deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até o prazo máximo de 15 (quinze) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório;

(xiii) comunicar aos Debenturistas qualquer inadimplemento, pelo Emissora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os



Debenturistas e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17,

(xiv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das Debêntures, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as Debêntures, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestão de informações junto a Emissora, o Escriturador, o Agente Liquidante e a B3;

(xvii) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas parcialmente, se for o caso;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo de até 7 (sete) dias, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos Interessados mais esclarecimentos, enviando comunicação de igual teor à CVM e à B3;

(xix) conferir o Valor Nominal Unitário das Debêntures, calculado pela Emissora, e disponibilizá-lo aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*; e

(xx) prestar informações à Din4mo, quaisquer que sejam, sempre que por ela solicitado, dentro do prazo de 7 (sete) dias úteis, assim como contemplá-la nas convocações de Assembleias.

9.5. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora, observados os termos desta Escritura:

(i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas;

(ii) executar as garantias prestadas sob as Debêntures;

(iii) requerer a falência da Emissora, nos termos da legislação pertinente;

(iv) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;
e

(v) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial da Emissora.

U N I T A R I A

U N I T A R I A

9.6. Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá repassar a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, ao agente fiduciário substituto, como forma de remuneração dos serviços a serem por ele prestados. O agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração devida ao Agente Fiduciário, calculada proporcionalmente ao tempo de prestação de serviço restante, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Debenturistas e com anuência da Emissora.

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

- (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura da Debênture;
- (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (iii) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por cada verificação prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação; e
- (iv) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por verificação anual da destinação dos recursos, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação.

9.8. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pela Emissora e/ou pela Vivenda a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

9.9. A parcela (ii) citada acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo Índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

9.11. As parcelas citadas na cláusula 9.7, item "i", acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.12. As parcelas citadas na cláusula 9.7, item "i", acima poderão ser faturadas por qualquer

VÓRTX

SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS

empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

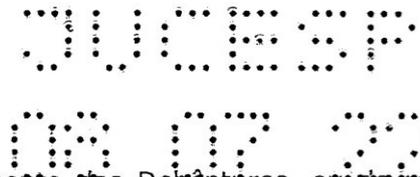
9.13. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

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

9.15. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

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



9.18. Em caso de inadimplemento das Debêntures, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

CLÁUSULA X - ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

10.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

10.2. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que cumpridos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 622, de 17 de abril de 2020.

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 de cada Série em Circulação; ou (iv) pela CVM.

10.4. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

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

10.4.2. A Assembleia Geral de Debenturistas somente poderá ser realizada, em segunda convocação, em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação.

10.5. É obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo que a Emissora deverá ser sempre convocada para referidos conclaves, respeitadas as regras e prazos de convocação aplicáveis aos Debenturistas.

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 em Circulação

UNIBANCO

DEBÊNTURES

cabará um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não. As deliberações dependerão da aprovação de titulares da maioria simples das Debêntures em Circulação, exceto se outro quórum específico for estabelecido na presente Escritura.

10.9. As deliberações que digam respeito aos Debenturistas, como, por exemplo, (i) substituição do Agente Fiduciário, do Agente Liquidante ou do Escriturador; e (ii) alteração das obrigações adicionais da Emissora deverão ser tomadas por Debenturistas que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto nela proferido.

10.10. As alterações relativas às características das Debêntures, conforme venham a ser propostas pela Emissora, como por exemplo, (i) a Remuneração, (ii) a data de pagamento da Remuneração, (iii) o prazo de vencimento das Debêntures, (v) os Eventos de Inadimplemento, e (v) a deliberação mencionada na Cláusula 9.2 acima, dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures de cada Série em Circulação.

10.11. As deliberações relativas à limitação de quaisquer outros direitos conferidos às Debêntures 2ª Série dependerão da aprovação por titulares das Debêntures 2ª Série representando, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures 2ª Série em circulação, em primeira e segunda convocação. As deliberações relativas a quaisquer outros direitos conferidos às Debêntures 2ª Série dependerão da aprovação por titulares das Debêntures representando, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures 1ª Série, e Debêntures 2ª Série em circulação, em primeira e segunda convocação.

10.12. A alteração dos quóruns qualificados previstos na presente Escritura dependerá da aprovação por titulares da totalidade das Debêntures em Circulação.

10.13. Esta Escritura poderá ser alterada e aditada, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas ou de consulta aos Debenturistas, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) da necessidade de atendimento de exigências da B3, CVM, da ANBIMA ou das câmaras de liquidação onde as Debêntures estejam depositadas para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares; (ii) da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) para fins da Cláusula 3.12.8 acima, e/ou (iv) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

CLÁUSULA XI - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora que:

(i) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(ii) é instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para o



exercício da função de agente fiduciário e cumprir com suas obrigações aqui previstas;

(iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(iv) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(v) os representantes legais que assinam esta Escritura tem poderes estatutários e/ou delegados para tanto, podendo cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(vi) sob as penas da lei, não há nenhum impedimento legal, conforme definido no artigo 66, §3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas nos artigos 5º e 6º da Resolução CVM 17, tais como não ser de sociedade cujos controladores, pessoas vinculadas ou administradores tenham interesse na Emissora que seja conflitante com o exercício de suas atribuições;

(viii) está ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil;

(ix) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação e regulamentação específica e nesta Escritura;

(x) aceita integralmente esta Escritura, suas cláusulas e condições;

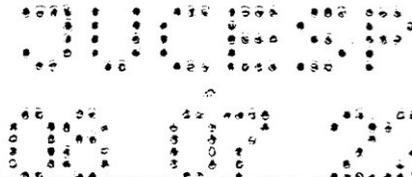
(xi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;

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

(xiii) possui estrutura adequada de funcionamento e segregação de atividades, em conformidade com as normas de *compliance* atualmente em vigor, e suficiente para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, enquanto as Debêntures estiverem em circulação;

(xiv) possui e possuirá durante toda a vigência da presente Escritura, estrutura de BackOffice, sistemas de controle e processos e quantidade e qualidade técnica de profissionais suficientes e adequados ao completo e tempestivo atendimento de todas as obrigações assumidas na presente Escritura e nas demais emissões em que atue na qualidade de agente fiduciário, agente de letras financeiras, agente de notas ou prestador de serviços similares, de forma que o Agente Fiduciário garante e se responsabiliza por todo e qualquer prejuízo decorrente de eventual omissão em sua prestação de serviços e de eventual não acompanhamento adequado das obrigações assumidas pela Agente Fiduciário na presente Escritura; e

(xv) existem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, conforme o Anexo II da presente Escritura.



CLÁUSULA XII - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

12.1. A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário que:

(i) é uma companhia securitizadora de créditos financeiros devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de acordo com as leis brasileiras e com a regulamentação do Banco Central do Brasil e da CVM, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração desta Escritura, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações principais e acessórias aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

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

(iv) os representantes legais que assinam esta Escritura tem 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;

(v) a Emissora está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas que sejam igualmente relevantes para a execução das atividades da Emissora, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(vi) não violou, e obriga-se a não violar, assim como seus respectivos conselheiros, diretores, empregados, agentes ou quaisquer pessoas agindo em seu nome, quaisquer leis e regulamentações, incluindo, mas não se limitando a quaisquer leis anticorrupção, incluindo, sem limitação, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), a *UK Bribery Act* (UKBA) e todas as leis e regulamentos brasileiros aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei Anticorrupção Brasileira (Lei Federal nº 12.846/2013), o Decreto Brasileiro Anticorrupção (Decreto nº 8.420/2015), a Lei Federal de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013), a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992) e a Lei de Licitações (Lei Federal nº 8.666/93) ("Leis Anticorrupção");

(vii) está em conformidade com todas as Leis Anticorrupção e as leis, regulamentos e sanções, estaduais e federais, criminais e civis, nos termos da legislação dos Estados Unidos e do Brasil que: **(a)** limitam o uso e/ou buscam confiscar receitas de transações ilegais; **(b)** requerem identificação e documentação das partes com quem uma instituição financeira realiza negócios; ou **(c)** são projetados para interromper o fluxo de fundos para organizações terroristas. Tais

JUCESP

JUCESP

leis, regulamentos e sanções serão considerados como incluindo os requisitos de registro e de relatórios financeiros aplicáveis da *Currency and Foreign Transactions Reporting Act of 1970*, conforme alterada, *Bank Secrecy Act*, conforme alterada pela *USA Patriot Act of 2001*, e o *Money Laundering Control Act of 1986*, incluindo as leis relativas à prevenção e detecção de lavagem de dinheiro, nos termos da *18 USC Section 1956 and 1957*, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, e da regulamentação editada pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil ("Leis de Combate à Lavagem de Dinheiro") a que está sujeita;

(viii) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(ix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura na JUCESP, seu registro em Cartório de Títulos e Documentos nos termos previstos nesta Escritura e o registro das Debêntures na B3;

(x) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;

(xi) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;

(xii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;

(xiii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações nesta previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(xiv) manterá em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar à Emissora a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento;

(xv) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são materialmente corretos, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

(xvi) na data de celebração da presente Escritura de Emissão e em cada data de integralização das Debêntures, é e continuará sendo solvente, nos termos da legislação brasileira;

DUENOP

DUENOP

(xvii) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das situações econômico-financeiras ou jurídicas da Emissora em prejuízo dos investidores das Debêntures;

(xviii) tem plena ciência e concorda integralmente com que a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;

(xix) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei 13.105, de 13 de março de 2015 ("Código de Processo Civil");

(xx) está familiarizada com instrumentos financeiros com características semelhantes às das Debêntures;

(xxi) os seus administradores têm ciência dos termos das Debêntures, estão familiarizados com seus propósitos e objetivos e aprovaram a sua emissão;

(xxii) a presente Emissão corresponde à primeira emissão de debêntures de acordo com o controle da Emissora;

(xxiii) inexistem, inclusive em relação às Controladas da Emissora, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura;

(xxiv) a Conta Vinculada será utilizada para o pagamento, pela Emissora, pela aquisição de Direitos Creditórios cujos desembolsos aos Clientes ainda não tenham ocorrido na respectiva Data de Aquisição e Pagamento, é a única conta bancária utilizada pela Emissora para essa finalidade e será movimentada exclusivamente pela Emissora; e

(xxv) é pessoa sofisticada e tem conhecimento e experiência, assim como seus administradores, em assuntos financeiros e de negócios, inclusive no que diz respeito a operações da mesma natureza que as Debêntures, que os capacitam a avaliar o mérito, os riscos e a adequação das Debêntures.

12.1.1. A Emissora se compromete a notificar imediatamente os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.1.2. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretroatável, a indenizar, mediante decisão definitiva transitada em julgado, os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, pelos Debenturistas e pelo Agente Fiduciário em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Emissora, nos termos da Cláusula 0acima.

DUPLICATA

07/22

CLÁUSULA XIII - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Para a Emissora:

GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.

Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 81, sala 07 – Vila Nova Conceição
São Paulo – SP

CEP 04544-051

At.: Rodrigo Ferreira / Ana Beatriz Barbosa

Telefone: (11) 3047-1010

Correio eletrônico: compliance@grupogaia.com.br; financeiro@grupogaia.com.br;

impacto@grupogaia.com.br; gestaocri@planetasec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo – SP

CEP 05425-020

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

Site: <https://vortex.com.br/>

Para o Agente Liquidante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo – SP

CEP 05425-020

At.: Alcides Fuertes / Fernanda Acunzo Mencarini

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: spb@vortex.com.br

Para o Escriturador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo – SP

CEP 05425-020

At.: Lucas Siloto / Alcides Fuertes

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortex.com.br

Para a B3:

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar – Centro

São Paulo – SP

CEP 01010-901

Telefone: (11) 2565-4000

DocuSign

Envelope

13.1.1. 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. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

13.1.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortx.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortx.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

13.1.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

13.1.4. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

13.1.5. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente 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 a ele, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.1.6. 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 a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

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

13.1.9. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos

CLÁUSULA XIII

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

termos dos incisos I e II 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 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.

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

13.2. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desta Escritura (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, essa Escritura (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA XIV - LEI E FORO

14.1. Esta Escritura reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Fica eleito o Foro da Comarca 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, 22 de junho de 2022.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign

(Página de Assinaturas da "Escritura Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 1 (uma) Série, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, e 1 (uma) Série para Colocação Privada, da Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.", celebrada em 22 de junho de 2022, entre Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.

Designated by:
João
Assinado por: JOÃO PAULO DOS SANTOS PACIFICO 26741883461
CPF: [REDACTED]
Nome: Presidente
Data/Hora de Assinatura: 22/06/2022 | 18:35:25 BRT
ICP

Nome: João Paulo dos Santos Pacifico
Cargo: Presidente

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Designated by:
Vitoria Guimaraes Havir
Assinado por: VITORIA GUIMARAES HAVIR [REDACTED]
CPF: [REDACTED]
Nome: Procuradora
Data/Hora de Assinatura: 22/06/2022 | 18:35:25 BRT
ICP

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora

Designated by:
Tatiana Scarpato Araujo
Assinado por: TATIANA SCARPATO ARAUJO [REDACTED]
CPF: [REDACTED]
Nome: Procuradora
Data/Hora de Assinatura: 22/06/2022 | 18:35:25 BRT
ICP

Nome: Tatiana Scarpato Araujo
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

1. _____
Nome: Guilherme Marcuci Machado
RG: [REDACTED]
CPF/ME: [REDACTED]

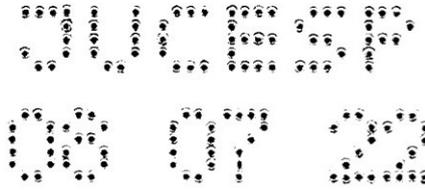
2. _____
Nome: Ana Beatriz Ortega Barbosa
RG: [REDACTED]
CPF/ME: [REDACTED]

JUCESP
08 JUL 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP
DEBENTURE
CERTIFICADO E REGISTRO
SOB O NÚMERO
GISELA SIMENA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
ED004684-0/000
JUCESP



QUADRO SUMÁRIO DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

- a) *Emissão*: 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 1 (uma) Série, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, e 1 (uma) Série para Colocação Privada, da Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.
- b) *Série*: Duas Séries.
- c) *Quantidade*: 100 (cem).
- d) *Valor Total da Série*: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão.
- e) *Valor Nominal Unitário*: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão.
- f) *Atualização Monetária*: Não haverá.
- g) *Juros Remuneratórios*: 1% (um por cento) ao ano para a 1ª Série e 1% (um por cento) ao ano para a 2ª Série, conforme previsto na Cláusula 4.6.
- h) *Pagamento de Remuneração*: Sobre o Valor Nominal ou o saldo do Valor Nominal das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa pré-fixada de 1% (um por cento) ao ano, e sobre o Valor Nominal ou o saldo do Valor Nominal das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa pré-fixada de 1% (um por cento) ao ano, base 252 dias úteis.
- i) *Prêmio de Participação*: A ser calculado nos termos da Cláusula 4.8.1.
- j) *Colocação e Procedimento de Distribuição*: Oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
- k) *Conversibilidade e Permutabilidade*: Não conversíveis nem permutáveis.
- l) *Espécie*: da espécie com Garantia Real.
- m) *Repactuação*: Não haverá.
- n) *Amortização*: A ser realizada nos termos das Cláusulas 4.5.2 e 4.5.3 acima.
- o) *Garantia Real*: Cessão fiduciária de direitos creditórios no valor de, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos da Cláusula 4.2.
- p) *Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira*: B3.
- q) *Data de Emissão*: 15 de junho de 2022.
- r) *Local de Emissão*: São Paulo, Estado de São Paulo.
- s) *Data de Vencimento*: 15 de junho de 2033.



DocuSign Envelope ID: A460C3A0-A9CA-4182-88FB-8F61B59B8F6F

ANEXO II

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Tipo	Emissor	Código IF	Valor (R\$)	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
DEB	GAIA CRED II COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	GCII12	3.000.000,00	30	CDI + 7,00 %	2	ÚNICA	15/10/2017	15/10/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	GAIA CRED II COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	GCII13	2.000.000,00	20	CDI + 7,00 %	3	1	15/10/2017	15/10/2027	Adimplente	
DEB	GAIA CRED II COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.		1.000,00	1	CDI	3	2	15/10/2017	15/10/2027	Adimplente	
CRA	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.	CRA021000GR	50.676.000,00	50.676	80000%	29	1	26/02/2021	30/06/2025	Adimplente	Fundo
CRA	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.	CRA021000GS	12.669.000,00	12.669	110000%	29	2	26/02/2021	30/06/2025	Adimplente	Fundo
CRI	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.	21E0107996	5.000.000,00	5.000	100000%	32	1	12/05/2021	14/05/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo.



FATORES DE RISCO

Riscos relacionados à Emissora e às Debêntures:

A Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos, por meio da emissão de debêntures. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de debêntures.

As obrigações da Emissora e constantes da Escritura estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado.

Quando da ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e/ou amortização extraordinária, conforme o caso, das Debêntures, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada destas. E, na hipótese de a Companhia ser declarada inadimplente com relação à Emissão, os Debenturistas poderão receber o produto da liquidação dos Créditos Financeiros e as garantias a eles atreladas, que poderá ser insuficiente para a quitação dos valores devidos no âmbito da Emissão.

Conseqüentemente, os titulares das Debêntures poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de sua liquidação antecipada, posto que: (i) não há qualquer garantia de que o produto da liquidação dos Créditos Financeiros será suficiente para a quitação das obrigações das Debêntures; e (ii) não há qualquer garantia de que os Créditos Financeiros serão adimplidos pelos seus respectivos Clientes.

A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores.

A Oferta Restrita contará com a participação de, no máximo, 50 Investidores Profissionais, o que poderá afetar de forma adversa a definição da taxa de remuneração final das Debêntures, podendo, inclusive, promover a sua má formação ou descaracterizar o seu processo de formação.

Adicionalmente, as Debêntures estão sendo emitidas nos termos da Instrução CVM 476 e, portanto, apenas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, o que poderá dificultar a negociação das Debêntures no mercado secundário, caso não haja demanda suficiente deste tipo de investidor.

Risco da inexistência de previsão de vencimento antecipado das Debêntures no caso de vencimento antecipado de outras obrigações financeiras da Emissora (Cross Default)

A presente Emissão não conta com a previsão de Cross Default dentre o rol de Eventos de Vencimento Antecipado, ou seja, as obrigações assumidas pela Emissora perante os Debenturistas, no âmbito das Debêntures e da Emissão, não poderão ser antecipadamente vencidas mesmo que ocorra o vencimento antecipado de obrigações financeiras da Emissora no âmbito de outras obrigações financeiras da Emissora, inclusive outras emissões de debêntures



de sua emissão ou de quaisquer outros valores mobiliários de sua emissão, o que poderá causar um efeito material adverso no pagamento das Debêntures caso os credores das obrigações vencidas antecipadamente tentem, de qualquer forma, acessar o patrimônio da Emissora.

Não será realizada classificação de risco (rating) em relação às Debêntures, o que poderá dificultar a captação de recursos pela Emissora, bem como acarretar redução de liquidez das Debêntures para negociação no mercado secundário.

As Debêntures não serão classificadas por qualquer agência de classificação de risco. A falta de uma classificação de risco (*rating*) poderá reduzir a liquidez das Debêntures para negociação no mercado secundário e, portanto, poderá afetar o valor destas no mercado. A falta de uma classificação de risco irá reduzir o potencial para, ou aumentar o custo de, financiar a compra e/ou manter as Debêntures.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que subscrevem ou adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, a falta de classificações de risco obtidas com relação às Debêntures poderá reduzir a negociação das Debêntures no mercado secundário.

Eventual falha na execução dos Créditos Financeiros pode causar atrasos e inadimplemento no pagamento das Debêntures.

No caso de atrasos ou inadimplemento das obrigações dos pagamentos dos Créditos Financeiros, não há garantias de que a cobrança judicial e/ou extrajudicial dos valores devidos atingirá os resultados almejados, ou seja, pode não haver a recuperação total dos valores inadimplidos. Além disso, poderão ocorrer erros na transferência e manutenção dos dados, extravio ou perda de documentos, incompatibilidade de sistemas e outros fatores relacionados à alteração de um prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente os resultados da Companhia, bem como os Debenturistas.

Despesas de liquidação ou execução dos Créditos Financeiros podem ser desproporcionais e reduzirão o produto disponível para pagamento das Debêntures.

Despesas de liquidação ou execução com relação a um crédito financeiro não possuem relação direta com o valor devido no momento da inadimplência. Despesas de liquidação ou execução, tais como honorários advocatícios, entre outros, reduzirão o valor disponível para pagamento das Debêntures. Certas taxas, custos ou outras despesas serão pagos a partir do produto obtido com a cobrança dos Direitos Creditórios antes do pagamento das Debêntures. Estes fatores poderão afetar negativamente os resultados da Companhia, bem como afetar o pagamento devido aos Debenturistas.

A constituição de condomínio civil em razão de eventual dação em pagamento dos Créditos Financeiros adquiridos e não realizados pela Emissora poderá causar efeitos adversos para os Debenturistas.

Na hipótese de não realização dos Créditos Financeiros adquiridos pela Emissora, poderá ocorrer a dação em pagamento ao Agente Fiduciário, como representante dos Debenturistas, nos termos das cláusulas 4.10.1 a 4.10.5 acima, de pleno direito e sem direito de regresso contra a

Emissora, no limite e na proporção dos seus créditos, dos Créditos Financeiros não realizados nos respectivos vencimentos. Adicionalmente, eventual resgate das Debêntures poderá se dar mediante dação em pagamento dos Créditos Financeiros adquiridos e não realizados pela Emissora relativa e especificamente às Debêntures. Em qualquer desses casos, os Créditos Financeiros conferidos aos Debenturistas em dação em pagamento serão compulsoriamente mantidos em condomínio, nos termos do artigo 1.314 e seguintes do Código Civil, a ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da realização da assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre esta matéria.

Os termos e as condições da convenção de condomínio conterão avença assegurando aos Debenturistas, originalmente titulares das Debêntures, o direito de preferência no recebimento de quaisquer verbas decorrentes da cobrança dos créditos mantidos em condomínio. Não podemos garantir que eventual condomínio constituído pelos Debenturistas e/ou os termos e condições de sua convenção serão satisfatórios aos interesses dos Debenturistas, podendo causar efeitos adversos para eles.

Ausência de registro na CVM da Sociedade de Propósito Específico

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60"), em seu artigo 3º, § 1º, determina que não há necessidade de registro na CVM de sociedade de propósito específico ("SPE") que seja subsidiária integral de companhia securitizadora registrada na categoria S2, desde que atendendo aos requisitos previstos no referido parágrafo, entre eles, a atuação "em segmento sem previsão legal de instituição do regime fiduciário".

No entanto, a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022 ("MP nº 1.103/22"), que estabelece as regras gerais aplicáveis à securitização, em seu artigo 24, prevê a possibilidade de instituição de regime fiduciário.

Ainda que (i) a Resolução CVM nº 60 seja anterior à MP nº 1.103/22; e (ii) a MP nº 1.103/22 preveja a instituição de regime fiduciário de forma genérica, sem determinar segmentos específicos, pode haver o entendimento do regulador de que a Emissora deva requerer seu registro na CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60.

Nesse caso, tal registro poderá demandar custos extras, não previstos inicialmente na Oferta, bem como impactar diretamente no seu cronograma.

Foi realizada diligência legal com escopo restrito no âmbito desta Emissão.

Para os fins da Emissão, foi contratado escritório jurídico especializado apenas para a elaboração e análise dos documentos relacionados à Emissão e à emissão das Debêntures 476 e análise com escopo restrito relacionado à Emissora, à Vivenda e às instituições financeiras das Cédulas de Crédito Bancários. O escopo da contratação do escritório não incluía a análise dos pontos relacionados aos Clientes, aos Créditos Financeiros, aos Parceiros Executores, às companhias hipotecárias e/ou à Din4mo ("Auditoria Legal"). Desta forma, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que afetem negativamente a Emissão.

Adicionalmente, na hipótese de celebração dos Contratos de Prestação de Serviço em velocidade inferior ao esperado pela Emissora, os recursos obtidos com a Emissão permanecerão investidos nos termos do item 3.9.3 acima, podendo afetar negativamente a expectativa de rendimento dos investidores, principalmente, em relação à expectativa de recebimento do Prêmio.

**Riscos relacionados às garantias:*****Riscos relacionados à Constituição e Excussão da Garantia Real***

A Emissora, de forma a garantir as obrigações relacionadas às Debêntures, comprometeu-se a constituir a Garantia Real, por meio do registro de tal contrato nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas das cidades onde se localizam as sedes da Emissora e das demais partes signatárias. Contudo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, os registros serão realizados apenas semestralmente, e não há garantias de que estes registros ocorram antes da Data de Vencimento das Debêntures. Caso os registros não ocorram ou ocorram em periodicidade diversa do ajustado no Contrato de Cessão Fiduciária, a Garantia Real poderá não ser constituída ou, mesmo que constituída, não ser suficiente, o que poderá ocasionar prejuízo aos Debenturistas.

Em caso de decretação de recuperação judicial da Emissora, a Garantia Real não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do § 3º do art. 49 da Lei 11.101/2005, até o limite do seu valor. Tendo em vista que Garantia Real é proporcional para cada Série, sendo que 70% (setenta por cento) dos Créditos Financeiros serão destinados a garantir a 1ª Série e 30% (trinta por cento) dos Créditos Financeiros serão destinados a garantir a 2ª Série, e que não há distinção em relação a quais Créditos Financeiros são referentes a qual série, em caso de eventual excussão da garantia Real, a 1ª Série não terá preferência em relação à 2ª Série.

A conta corrente utilizada no Contrato de Cessão Fiduciária não será do tipo "Escrow"

A Conta Vinculada, utilizada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, será uma conta corrente normal, de titularidade da Emissora, não contando com as proteções e mecanismos específicos de uma conta do tipo "Escrow".

Assim, os recursos depositados na Conta Vinculada poderão ser livremente movimentados pela Emissora e não serão bloqueados automaticamente por um banco depositário, o que poderá impactar na transferência dos recursos aos titulares das Debêntures.

Riscos relacionados ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora:***A perda de membros da administração da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.***

A capacidade da Emissora de manter a boa prestação de seus serviços, depende em larga escala dos serviços prestados pela sua administração, porém nenhum dos administradores da Emissora está vinculado à Emissora por contrato de trabalho de longo prazo ou obrigação de não concorrência. A Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua administração e acompanhar seu ritmo de crescimento. A perda de qualquer dos membros da administração da Emissora ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode causar um efeito adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar

VIVENDA

de OZ

efeitos adversos para a Emissora.

A Emissora poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Emissora não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Emissora que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Emissora.

Caso não seja possível implementar a estratégia de crescimento da Emissora, no todo ou em parte, como planejado, o negócio, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora podem ser afetados adversamente.

A Emissora pode necessitar de financiamento adicional para implementar sua estratégia de expansão, sendo que poderá não ter acesso aos recursos necessários para tal, ou talvez esses não estarão disponíveis em termos aceitáveis. A Emissora poderá financiar a expansão de seus negócios com endividamentos adicionais ou por meio de emissões adicionais de dívidas ou valores mobiliários. A Emissora poderá enfrentar riscos financeiros associados a um maior endividamento, tais como a redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e o aumento do volume de fluxo de caixa necessário ao pagamento da dívida, o que poderá afetar adversamente sua condição financeira e seus negócios.

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora:***Os Créditos Financeiros podem ser oriundos de Contratos de Prestação de Serviços de Reforma em imóveis em áreas de assentamentos precários e irregulares.***

A Vivenda desenvolve um programa de impacto social destinado à reforma em imóveis residenciais em áreas de assentamentos precários e irregulares. Desta forma, os Clientes podem não possuir comprovação de propriedade, uso ou titularidade dos imóveis reformados. Da mesma forma, as reformas realizadas no âmbito dos Contratos de Prestação de Serviço podem não possuir aprovações, alvarás ou eventuais licenças que possam ser exigidas pelos seus respectivos órgãos competentes. Uma eventual fiscalização das obras executadas poderia ocasionar suspensão ou interrupção definitiva nos serviços prestados, o que poderia, eventualmente, acarretar um aumento na inadimplência dos Clientes, bem como impactar negativamente a imagem dos investidores e da Emissora.

Risco da existência de Créditos Financeiros não performados, que poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos das Debêntures.

Considerando que a originação dos Créditos Financeiros pode depender do adimplemento, pela Vivenda, através dos Parceiros Executores, de suas obrigações no âmbito dos respectivos instrumentos, o inadimplemento da Vivenda e/ou dos Parceiros Executores e/ou dos clientes dos Parceiros Executores, conforme o caso, no âmbito destes instrumentos, pode implicar o não pagamento dos Créditos Financeiros pelos Clientes, sob a justificativa da exceção do contrato não cumprido, o que pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos das Debêntures.



Inaplicabilidade da Lei de Falências às companhias hipotecárias.

Embora as companhias hipotecárias brasileiras não sejam abrangidas pela Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei de Falências"), em decorrência de se enquadrarem no conceito de instituições financeiras, aquelas devem se sujeitar aos procedimentos estabelecidos pela Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, conforme alterada ("Lei de Intervenção e Liquidação Extrajudicial de Instituições Financeiras"). Desta forma, as companhias hipotecárias podem vir a sofrer intervenção e liquidação extrajudicial pelo BACEN, comprometendo a celebração dos Contratos de Financiamento e, conseqüentemente, a celebração dos Contratos de Prestação de Serviços, impactando diretamente o pagamento destes e as reformas a serem executadas pela Vivenda, através dos Parceiros Executores.

Ausência temporária de companhia hipotecária responsável pelo financiamento para pagamento dos Contratos de Prestação de Serviço.

A estrutura da presente Operação prevê uma companhia hipotecária responsável concessão de financiamentos para a reforma residencial de possíveis devedores (clientes dos Parceiros Executores). Nos termos do Acordo Operacional, a companhia hipotecária estará obrigada a oferecer os créditos necessários para os eventuais devedores até o final do Prazo de Aquisição, sendo vedada a rescisão antecipada antes do término de suas obrigações. Entretanto, não podemos garantir que a companhia hipotecária permanecerá concedendo os financiamentos até o final do Prazo de Aquisição.

Caso a companhia hipotecária, por qualquer motivo, venha a deixar de cumprir com suas obrigações assumidas no Acordo Operacional, a Emissora poderá encontrar dificuldade em encontrar novas companhias hipotecárias que tenham interesse em participar da presente operação.

Assim, a eventual não contratação imediata de uma nova companhia hipotecária em substituição poderá, eventualmente, impactar negativamente tanto o horizonte quanto a expectativa de investimento dos Investidores.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão das reformas habitacionais poderão prejudicar a reputação da Vivenda ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução das reformas habitacionais e a conclusão dos mesmos no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Vivenda e de seus Parceiros Executores e, conseqüentemente, das suas vendas e crescimento. Podem ocorrer atrasos na execução das reformas habitacionais promovidas pelos Parceiros Executores ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão das reformas dos Parceiros Executores ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar os Parceiros Executores a ações judiciais cíveis propostas por pelos clientes. Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás, licenças da prefeitura ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de reforma. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra, acidentes, questões trabalhistas, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou

arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, os Parceiros Executores podem ser obrigados a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução da reforma. A ocorrência de um ou mais desses problemas, nas reformas habitacionais dos Parceiros Executores podem prejudicar a sua reputação e as contratações futuras. Os Parceiros Executores podem incorrer em custos quando da reforma da habitação de baixa renda, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão de obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos das reformas habitacionais de baixa complexidade dos Parceiros Executores.

Adicionalmente, a situação acima descrita pode prejudicar a capacidade da Vivenda e/ou dos Parceiros Executores, conforme o caso, de celebrarem novos Contratos de Prestação de Serviço de Reforma Habitacional de Baixa Complexidade e, conseqüentemente, a originação de novos Créditos Financeiros, o que pode prejudicar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas na Emissão.

Riscos relacionados aos seus clientes/solvência:

Atrasos, falta de pagamento dos Créditos Financeiros por parte dos Clientes à Emissora e outros eventos poderão afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as suas obrigações.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos financeiros, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos oriundos de operações financeiras, nos termos da Resolução CMN 2.686. Os pagamentos aos Debenturistas têm como única fonte de recursos os valores oriundos da carteira de créditos financeiros securitizada e vinculada a esta Emissão. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos financeiros por parte dos Clientes à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Debenturistas, nos termos da Resolução CMN 2.686, sendo que, depois de esgotados todos os meios cabíveis para a cobrança, judicial ou extrajudicial, dos referidos Créditos Financeiros, a Emissora não disporá de quaisquer outros valores para efetuar a amortização e/ou o resgate, em moeda corrente nacional, das Debêntures.

Considerando o risco de inadimplência dos Créditos Financeiros, o fluxo de caixa da Emissora para pagamento das Debêntures dependerá da habilidade e diligência na gestão da cobrança e execução dos Créditos Financeiros, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da Oferta Restrita e a eficácia dos seus termos e condições.

A capacidade da Companhia de honrar suas obrigações decorrentes das Debêntures depende do pagamento pelos Clientes dos Créditos Financeiros.

A capacidade da Companhia de honrar suas obrigações decorrentes das Debêntures depende do pagamento pelos Clientes dos Créditos Financeiros, que representam créditos detidos pela Companhia contra seus devedores. O recebimento integral e tempestivo pelos Debenturistas dos montantes devidos depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Financeiros, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos detentores das Debêntures.

DUPLICATE

DUPLICATE

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Clientes poderá afetar negativamente o devido recebimento pela Companhia caso: (i) os Créditos Financeiros não sejam adimplidos; ou (ii) o produto da liquidação dos créditos financeiros não seja suficiente para honrar as obrigações da Companhia estabelecidas na Emissão.

A capacidade creditícia e operacional dos Clientes pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos das Debêntures.

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

Riscos Macroeconômicos:

A securitização de créditos financeiros é uma operação recente no Brasil e eventual cenário de discussão poderá ter efeito adverso sobre a Emissora.

A securitização de créditos financeiros é uma operação recente no Brasil. A Resolução CMN 2.686, que autorizou a cessão de créditos oriundos de operações praticadas por bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de arrendamento mercantil, companhias hipotecárias, associações de poupança e empréstimo e pela Caixa Econômica Federal a sociedades anônimas que tenham por objeto exclusivo a aquisição de tais créditos. Entretanto, até o momento, o mercado de securitização de créditos financeiros é restrito, composto por poucos participantes.

A securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários e apresenta peculiaridades em relação às emissões usuais da maioria dos valores mobiliários de renda fixa, sendo que eventuais incertezas regulatórias, alterações regulatórias ou problemas de inadimplência ou de crédito dos devedores do lastro poderão afastar investidores, prejudicar significativamente a atratividade do produto e ter um efeito adverso sobre a Emissora. Não existe, no Brasil, por exemplo, mercado ativo para compra e venda de direitos creditórios. Assim, caso seja necessária a venda dos Créditos Financeiros adquiridos pela Emissora, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Debenturistas.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico das emissões considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Eventuais discussões poderão resultar em perdas por parte dos Debenturistas, em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual e causar incerteza quanto ao desfecho de processos judiciais relacionados ao produto.

A volatilidade do mercado de capitais brasileiro e a baixa liquidez do mercado secundário brasileiro de debêntures pode dificultar a negociação das Debêntures no

mercado secundário e afeta o valor recebido por seus titulares.

O investimento em valores mobiliários negociados em países de economia emergente, tais como o Brasil, envolve frequentemente um maior grau de risco se comparado a investimentos em valores mobiliários de empresas localizadas em mercados de títulos internacionais. O mercado de capitais brasileiro é significativamente menor, menos líquido, mais concentrado e geralmente mais volátil do que alguns mercados internacionais, como o dos Estados Unidos.

Atualmente, o mercado secundário brasileiro apresenta baixa liquidez para negociações de debêntures. Os subscritores das Debêntures não têm nenhuma garantia de que no futuro terão um mercado líquido em que possam negociar a alienação das Debêntures, caso queiram optar pelo desinvestimento. Isso pode trazer dificuldades aos titulares de Debêntures que queiram vendê-las no mercado secundário.

A Oferta Restrita não dispõe de patrimônio separado.

Não há previsão legal para a instituição de regime fiduciário sobre direitos creditórios utilizados como lastro de debêntures financeiras, de modo que a Oferta Restrita não dispõe de patrimônio separado. Assim, os Créditos Financeiros, os recursos decorrentes do seu pagamento e a Conta Vinculada, podem vir a ser afetados por débitos da Emissora decorrentes de suas atividades ordinárias, bem como de outras operações realizadas no âmbito do mercado financeiro e de capitais, além dos débitos de natureza previdenciária, trabalhista ou fiscal.

Não obstante, foi constituída cessão fiduciária dos Créditos Financeiros, da Conta Vinculada e dos recursos nela depositados, em benefício do Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos Debenturistas. Entretanto, tal cessão fiduciária pode ser desconsiderada judicialmente, diante do endividamento da Emissora, e/ou afetada por problemas na sua constituição e formalização.

As operações e resultados da Emissora podem ser negativamente afetados por surtos ou pandemias ligadas a questões de saúde, como, por exemplo, o surto envolvendo o novo coronavírus (COVID-19).

Preocupações globais ou nacionais com questões ligadas à saúde, incluindo com surtos ou pandemias de doenças contagiosas, como o recente surto da doença causada pelo novo coronavírus, a COVID-19, podem afetar adversamente a Emissora. Desde dezembro de 2019, o COVID-19 tem se espalhado pelo mundo e recentemente o Brasil tem enfrentado a pior fase da pandemia, contando com mais de 350 mil mortos. Tal evento tem causado fechamento de escritórios, cancelamentos de aulas e de voos em determinadas regiões e pode causar uma ruptura nas atividades econômicas do Brasil e do mundo, o que poderia afetar as operações e resultados financeiros da Emissora.

A extensão dos efeitos e impactos do COVID-19 nos resultados da Emissora dependerá do seu desenvolvimento futuro, o que é altamente imprevisível, incluindo no que diz respeito a eventuais informações que possam surgir acerca da severidade do COVID-19 ou de ações que precisem ser tomadas para lidar com seus impactos, dentre outras questões.

Insuficiência de capital pela companhia hipotecária para enquadramento às regras de capital mínimo estabelecidas pelo CMN e pelo BACEN, de tempos em tempos.



As companhias hipotecárias brasileiras, como instituições financeiras, devem observar diretrizes impostas pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN") e pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") semelhantes às do Acordo da Basileia relativas à adequação de capital, inclusive no que se refere ao capital mínimo. Ademais, as instituições financeiras somente poderão distribuir resultados, a qualquer título, em montante superior àquele porventura exigido em lei ou na regulamentação aplicável, caso essa distribuição não venha a comprometer o cumprimento das exigências de capital e patrimônio líquido. Não é possível garantir que as companhias hipotecárias terão, no futuro, recursos suficientes ou meios disponíveis para capitalização e, assim, enquadramento às regras de capital mínimo impostas pelo CMN e pelo BACEN.

Interferência do Governo Brasileiro na Economia.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e dos Clientes. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e dos Clientes poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de *commodities*; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora e dos Clientes.

Efeitos dos Mercados Internacionais.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo as Debêntures da presente Emissão, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

Riscos relacionados às CCBs:

Assinatura Eletrônica das CCBs.

As CCBs são assinadas através de plataforma de assinatura eletrônica, que não conta com a utilização da infraestrutura de chaves públicas brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da Medida Provisória nº 2.200-2/01. A validade da formalização das CCBs através da plataforma de assinatura e certificação eletrônica pode ser questionada judicialmente pelos Tomadores e não há garantia que tais CCBs sejam aceitas como títulos executivos



DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CE32DEFA4B0844299E422E7AB30C7A0C
Assunto: DEBÊNTURES VIVENDA II | Primeiro aditamento à escritura de emissão.
Envelope fonte:
Documentar páginas: 6
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Giovanna dos Santos
Rua Borges Lagoa, [REDACTED] - Vila Clementino
São Paulo, SP 04038-904
gisantos@tozzinifreire.com.br
Endereço IP: [REDACTED]

Rastreamento de registros

Status: Original
28/06/2022 12:05:00
Portador: Giovanna dos Santos
gisantos@tozzinifreire.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Ana Beatriz Ortega Barbosa
ana.barbosa@grupogaia.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:
Ana Beatriz Ortega Barbosa
54E91C1AD6FB406...

Registro de hora e data

Enviado: 28/06/2022 15:07:11
Visualizado: 28/06/2022 15:14:18
Assinado: 28/06/2022 15:14:47

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Assinado pelo link enviado para
[REDACTED]@grupogaia.com.br
Usando endereço IP: [REDACTED]

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 28/06/2022 15:14:18
ID: 733b9c32-39d0-43b3-87a7-faa66de79e64

Guilherme Marcuci Machado
[REDACTED]@vortex.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Guilherme Marcuci Machado
8964DEDC1155480...

Enviado: 28/06/2022 15:07:12
Visualizado: 28/06/2022 16:38:36
Assinado: 28/06/2022 16:39:25

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Assinado pelo link enviado para [REDACTED]@vortex.com.br
Usando endereço IP: [REDACTED]

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 28/06/2022 16:38:36
ID: 85dfb5a0-b5a5-46a7-b05a-126c5068c627

João Paulo dos Santos Pacifico
[REDACTED]@grupogaia.com.br
Diretor
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

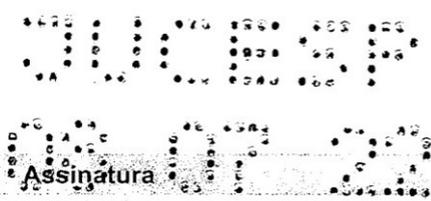
DocuSigned by:
João Paulo dos Santos Pacifico
B87688613C914D4...

Enviado: 28/06/2022 15:07:12
Visualizado: 29/06/2022 14:55:13
Assinado: 29/06/2022 19:55:40

Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5
CPF do signatário: [REDACTED]

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Assinado pelo link enviado para
[REDACTED]@grupogaia.com.br
Usando endereço IP: [REDACTED]

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 29/06/2022 14:55:13
ID: ea5b1049-371d-4115-85f8-edf361fdd8d2



Eventos do signatário

Tatiana Scarparo Araujo
tsa@vortex.com.br
Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5
CPF do signatário: [REDACTED]

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/06/2022 15:39:41
ID: fea20b23-c298-4e72-8a48-d2bf21c62ca7

Assinatura

DocuSigned by:
Tatiana Scarparo Araujo
3425A1273FA04447

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Assinado pelo link enviado para [REDACTED]@vortex.com.br
Usando endereço IP: [REDACTED]

Registro de hora e data

Enviado: 28/06/2022 15:07:13
Visualizado: 28/06/2022 15:39:41
Assinado: 28/06/2022 15:43:14

Vitória Guimarães Havir

[REDACTED]@vortex.com.br
Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5
CPF do signatário: [REDACTED]

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/06/2022 16:30:24
ID: 65d5c0c0-4c3e-4a37-9e04-3b93377ed4e9

DocuSigned by:
Vitória Guimarães Havir
563218151517485...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Assinado pelo link enviado para [REDACTED]@vortex.com.br
Usando endereço IP: [REDACTED]

Enviado: 28/06/2022 15:07:14
Visualizado: 28/06/2022 16:30:24
Assinado: 28/06/2022 16:30:56

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Tatiane Vieira da Silva [REDACTED]@tozzinifreire.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 28/06/2022 15:07:14
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28/06/2022 15:07:14
Entrega certificada	Segurança verificada	28/06/2022 16:30:24
Assinatura concluída	Segurança verificada	28/06/2022 16:30:56
Concluído	Segurança verificada	29/06/2022 19:55:42
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		