

QUINTO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.

celebrado entre

TECNISA S.A.,
na qualidade de emissora das debêntures

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de subscriitora das Debêntures

Datado de
18 de março de 2024

QUINTO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP: 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Companhia”); e

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede no Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Debenturista”);

(sendo a Emissora e a Debenturista denominadas, conjuntamente, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE

- (i) Em 18 de dezembro de 2020, as Partes celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*”, registrado na JUCESP, em sessão de 26 de fevereiro de 2021, sob o nº 003.753/9-000 (“Escritura de Emissão”), por meio do qual foram emitidas 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada da Companhia, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Debêntures”), na data de emissão, qual seja, 18 de dezembro de 2020 (“Data de Emissão”), perfazendo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Emissão”);
- (ii) em 26 de janeiro de 2021, as Partes celebraram o “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Primeiro Aditamento”), com o intuito de corrigir erro material na Cláusula 5.13.1, de forma a corrigir a data de aniversário do indicador “Nik-1” na fórmula da atualização monetária dos CRIs;

- (iii) em 09 de março de 2021, as Partes celebraram o “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Segundo Aditamento”), com o intuito de corrigir erro material nas Cláusulas 4.1 e 4.3.1 da Escritura de Emissão, de forma a incluir, respectivamente, a (i) previsão de que os recursos oriundos da Emissão serão também destinados à aquisição dos Imóveis Lastro objeto da construção imobiliária; e (ii) previsão de que a Emissora apresentará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, as cópias dos documentos que demonstrem a aquisição dos Imóveis Lastro objeto da destinação acima. E para corrigir o erro material constante nos Anexos I e II à Escritura de Emissão, de forma a incluir o descritivo dos Imóveis Lastro nos referidos Anexos;
- (iv) em 13 de dezembro de 2021, as Partes celebraram o “*Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Terceiro Aditamento”), com o intuito de alterar a fórmula de cálculo dos Índices Financeiros, bem como incluir o termo definido “Saldo de Participação Tecnisa no Patrimônio Líquido da Windsor”;
- (v) em 19 de abril de 2022, as Partes celebraram o “*Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Quarto Aditamento”), com o intuito de excluir determinado Índice Financeiro previsto na Escritura de Emissão, bem como excluir os termos definidos “Imóveis a Pagar”, “Total de Recebíveis”, “Imóveis a Comercializar”, “Custos e Despesas a Apropriar” e “Saldo da Participação Tecnisa no Patrimônio Líquido da Windsor”;
- (vi) em 17 de março de 2024 foi realizada a Reunião do Conselho de Administração da Companhia, e em 15 de março de 2024 a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nas quais foi aprovada a alteração da Atualização Monetária das Debêntures, da Remuneração das Debêntures e do Índice Financeiro, estabelecidos na Escritura de Emissão;
- (vii) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão, a fim de alterar a redação das “Cláusulas 5.13 e seguintes, 5.14 e seguintes e 7.1, item (xxvi)”.

Celebram, na melhor forma de direito, o presente “*Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA
TERMOS DEFINIDOS

1.1. As expressões utilizadas neste Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído na Escritura de Emissão ou, subsidiariamente, no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 344ª (trecentésima quadragésima quarta) série da 1ª (primeira) emissão da True Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”).

CLÁUSULA SEGUNDA AUTORIZAÇÃO

2.1. O presente Aditamento é celebrado pela Companhia com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 17 de março de 2024, na qual foram aprovadas, entre outras matérias: (i) a alteração da Atualização Monetária das Debêntures, da Remuneração das Debêntures e do Índice Financeiro, estabelecidos na Escritura de Emissão; (ii) a consequente nova redação das Cláusulas 5.13 e seguintes, 5.14 e seguintes e 7.1, item (xxvi) da Escritura de Emissão; e (iii) a autorização à diretoria da Companhia, ou aos seus procuradores, para praticar todos e quaisquer atos necessários à implementação do ora deliberado.

CLÁUSULA TERCEIRA ADITAMENTO

3.1. As Partes resolvem alterar a redação da Cláusula 7.1, item (xxvi), da Escritura de Emissão, para prever que a divisão entre (1) a Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento à Produção) sobre (2) Patrimônio Líquido, deverá ser igual ou inferior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos), e não mais 1,10 (um inteiro e dez centésimos), e que consequentemente passará a vigorar com a seguinte redação:

“7.1 (xxvi) não observância, pela Emissora, do índice financeiro indicado a seguir (“Índice Financeiro”), a ser apurado pela Emissora, e verificados trimestralmente pela Debenturista com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento conforme previsto nos incisos (i) e (ii) da Cláusula 8.1 abaixo, a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao período findo em 30 de setembro de 2021 (inclusive):

a divisão entre: (1) a Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento à Produção) sobre (2) Patrimônio Líquido, que deverá ser igual ou inferior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos);

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 1,20 \quad ,,$$

3.2. As Partes resolvem alterar a redação das Cláusulas 5.13 e seguintes, e 5.14 e seguintes, da Escritura de Emissão, para que a Atualização Monetária das Debêntures e a Remuneração das Debêntures passem a ser de CDI + 4% ao ano, e não mais de IPCA + 6,85% ao ano, e que consequentemente passarão a vigorar com as seguintes redações:

5.13 Atualização Monetária das Debêntures

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

5.13.1 Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 4% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde 22/03/2024 (vinte e dois de março de dois mil e vinte e quatro), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

5.14. Remuneração das Debêntures

5.14.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa de forma pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, 22/03/2024 (vinte e dois de março de dois mil e vinte e quatro), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vne \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde,

onde: J = valor da Remuneração unitária devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e;

Fator Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde: FatorDI = produtório das Taxas DI_k, desde 22/03/2024 (vinte e dois de março de dois mil e vinte e quatro), inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde: k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

NDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a data de cálculo 22/03/2024 (vinte e dois de março de dois mil e vinte e quatro), conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro; e

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

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

onde:

$i = 4,0$; DP = número de Dias Úteis entre (i), 22/03/2024 (vinte e dois de março de dois mil e vinte e quatro), e a data de cálculo, para o próximo Período de Capitalização;

ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro.

Observações: (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;

(v) para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerada a Taxa DI-Over, divulgada no 2º (segundo) dia anterior à data do cálculo da Remuneração Fixa, p.e., para cálculo da Remuneração Fixa no dia 11 (onze), a Taxa DI-Over considerada para cálculo de TDI_k será aquela publicada no dia 9 (nove) pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9 (nove), 10 (dez) e 11 (onze) são Dias Úteis.

5.14.2. Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia a primeira data de capitalização a partir de desde 22/03/2024 (vinte e dois de março de dois mil e vinte e quatro), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso.

5.14.3. No caso de indisponibilidade temporária até 10 (dez) dias consecutivos (inclusive) do da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado pro rata temporis por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte dos Titulares de CRI quanto pela Securitizadora. No caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal, será utilizado seu substituto legal. Em caso de ausência ou impossibilidade de aplicação do substituto legal da Taxa DI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do término do prazo de 5 (cinco) dias consecutivos da impossibilidade de aplicação da Taxa DI, convocar a assembleia geral dos Titulares dos CRI (no modo e prazos estipulados no Termo de Securitização), para a deliberação, em comum acordo com a Emissora e a Debenturista, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração que será aplicado.

5.14.4. Caso (i) não haja acordo entre os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação, a Emissora e a Debenturista em relação ao novo índice a ser utilizado; ou (ii) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou contado da data em que referida assembleia geral dos Titulares dos CRI deveria ter ocorrido; ou (b) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, resgatar a totalidade das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do seu efetivo resgate, calculado pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de TDI_k o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas nesta Cláusula 5.14.1 e seguintes desta Escritura de Emissão para fins de cálculo da Remuneração.

5.14.5. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, da Taxa Substitutiva, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável ou da definição da Taxa Substitutiva.

5.14.6. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, será utilizada para o cálculo da Remuneração.”

CLÁUSULA QUARTA

REGISTRO DO ADITAMENTO

4.1. O presente Aditamento será arquivado pela Companhia na JUCESP, de acordo com o inciso II e o parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 2.3 da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA QUINTA
RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO

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

5.2. Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes na Escritura de Emissão, de modo que a Escritura de Emissão permanece integralmente vigente, ressalvado o disposto neste Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.

5.3. A Companhia, neste ato, expressamente ratifica e reafirma todas as declarações e obrigações por ela assumida nos termos da Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

CLÁUSULA SEXTA
DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes do presente Aditamento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

6.2. O presente Aditamento é parte de uma Operação de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão), e é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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

6.4. As partes reconhecem este Aditamento e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), sendo que o presente instrumento, quando assinado

de forma digital, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA
LEGISLAÇÃO E FORO

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

7.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

CLÁUSULA OITAVA
ASSINATURAS DIGITAIS

8.1. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874/19 (“Lei da Liberdade Econômica”), do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

8.2. As Partes concordam, caso venha a ser assinado de forma digital, na dispensa de assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Aditamento de forma digital.

São Paulo, 17 de março de 2024.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]

[Página de assinaturas 1/2 do “Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”]

TECNISA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

[Página de assinaturas 2/2 do “Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”]

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS

1. _____

Nome:

CPF:

RG:

2. _____

Nome:

CPF:

RG: