

**TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, SEM GARANTIA, A SER ALTERADA PARA COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

*celebrado entre*

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

*como Emitente,*

*e*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Agente Fiduciário, representando a comunhão dos titulares das Notas Comerciais Escriturais*

Datado de

22 de julho de 2024

**TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIAS, SEM GARANTIA, A SER ALTERADA PARA COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase pré-operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Henrique Schaumann, nº 270, andar 1 e 2 sobreloja, Pinheiros, CEP 05.413-909, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.504.603/0001-12, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300639936, neste ato na qualidade de emitente das Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definidas) ("Emitente");

e, do outro lado,

**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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário da presente emissão, representando a comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais ("Agente Fiduciário" e "Titulares de Notas Comerciais Escriturais", respectivamente);

sendo a Emitente e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

vêm, por esta, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia, a ser alterada para com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob Rito de Registro Automático, da SF 809 Participações Societárias S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

Para os fins deste Termo, considera-se "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

## **CLÁUSULA I – AUTORIZAÇÃO**

### **1.1. Autorização da Emissão e das Garantias Reais**

**1.1.1.** O presente Termo de Emissão é firmado com base na Assembleia Geral Extraordinária da Emitente, realizada em 22 de julho de 2024 ("Aprovação Societária da Emitente"), na qual foram deliberadas e aprovadas: **(i)** as condições de emissão das Notas Comerciais Escriturais objeto deste Termo de Emissão, nos termos da Lei nº 14.195 ("Emissão"), para distribuição pública, sob rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei de Valores Mobiliários") e demais disposições

aplicáveis (“Oferta”); **(ii)** uma vez adquiridas as Quotas da SPE (conforme abaixo definida) pela Emitente, a outorga pela Emitente, **(ii.1)** da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definida abaixo); e **(ii.2)** da Cessão Fiduciária da Conta Vinculada; e **(iii)** a autorização expressa à Diretoria da Emitente para praticar todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações tomadas na Aprovação Societária da Emitente, bem como a assinatura de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao presente Termo de Emissão, ao Contrato de Distribuição, aos Contratos de Garantia (conforme abaixo definido), ao ESA e a quaisquer aditamentos a tais instrumentos (se necessário), bem como para contratar os prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta.

**1.1.2.** Não é necessária aprovação da SPE (conforme abaixo definida) por qualquer ato societário para a outorga da Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), não havendo qualquer vedação em seu Contrato Social.

## **CLÁUSULA II – REQUISITOS**

A Emissão e a Oferta serão realizadas em observância aos seguintes requisitos:

### **2.1. Registro na CVM com Dispensa de Análise Prévia e Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)**

**2.1.1.** As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de distribuição pública, a qual será objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, e do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários **(i)** representativos de dívida; **(ii)** destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos); e **(iii)** de emissão de companhia sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM.

**2.1.2.** A Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), nos termos do artigo 19 do “*Código de Ofertas Públicas*” (“Código ANBIMA”) e conforme artigo 15 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” complementares ao Código ANBIMA, ambos em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.

### **2.2. Arquivamento da Publicação da Aprovação Societária da Emitente**

**2.2.1.** Nos termos do artigo 289 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), a ata das Aprovação Societária da Emitente será devidamente arquivada perante a JUCESP e publicada no jornal “Diário Comercial de São Paulo”, se aplicável pela legislação em vigor (“Jornal de Publicação”).

**2.2.2.** A ata da Aprovação Societária da Emitente será levada a protocolo na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua realização, sendo que **(a)** 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do referido ato societário registrado; e **(b)** 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do Jornal de Publicação, deverão ser enviadas ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data do efetivo arquivamento do ato

societário na JUCESP e da efetiva publicação no Jornal de Publicação, conforme o caso, sendo certo que a publicação deverá ocorrer previamente à subscrição e integralização das Notas Comerciais Escriturais.

### **2.3. Publicação deste Termo de Emissão e seus Aditamentos e Arquivamento dos Contratos de Garantia e Averbação de seus Aditamentos em Cartório**

**2.3.1.** Este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser disponibilizados no sítio eletrônico da Emitente (<https://www.brookfield.com/pt-br/documentos-de-conformidade>) e do Agente Fiduciário (<https://vortx.com.br>) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva assinatura.

**2.3.2.** As Garantias Reais (conforme abaixo definidas) serão formalizadas por meio dos Contratos de Garantia, sem prejuízo das demais formalidades previstas nos referidos Contratos de Garantia, e serão constituídas mediante o registro do (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório Alienação Fiduciária") no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da Data de Início da Rentabilidade (conforme definido abaixo); e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório Cessão Fiduciária", e em conjunto com os Cartórios Alienação Fiduciária, os "Cartórios"), no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da Data de Início da Rentabilidade. Ainda, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Emitente deverá fazer com que seja alterado o contrato social da SPE para nele constar a anotação evidenciando a Alienação Fiduciária de Quotas.

**2.3.3.** A Emitente deverá entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via digitalizada eletrônica (em formato PDF) de cada Contrato de Garantia (conforme abaixo definido), e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital dos referidos Cartórios ou 1 (uma) via original desses documentos devidamente registrados nos Cartórios, conforme aplicável, no prazo estabelecido em cada Contrato de Garantia.

**2.3.4.** Sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), caso a Emitente não providencie os registros previstos na Cláusula 2.3.2 acima, o Agente Fiduciário poderá, mas não estará obrigado, a promover os registros acima previstos, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros, mediante comunicação nesse sentido e apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento das despesas em questão.

### **2.4. Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

**2.4.1.** As Notas Comerciais Escriturais serão depositadas para:

- (i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e
- (ii)** negociação no mercado secundário e custódia eletrônica, observado o disposto na Cláusula 2.4.2 abaixo, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Notas Comerciais Escriturais custodiadas

eletronicamente na B3.

**2.4.2.** Não obstante o descrito na Cláusula 2.4.1 acima, as Notas Comerciais Escriturais somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, nos termos do artigo 86, inciso V, da Resolução CVM 160, e desde que a Emitente atenda ao disposto no artigo 89 da Resolução CVM 160, conforme previsto na Cláusula VII deste Termo de Emissão.

**2.4.3.** As restrições à negociação deixam de ser aplicadas caso a Emitente seja registrada como Emitente de valores mobiliários e realize oferta subsequente do mesmo valor mobiliário, destinada a público investidor em geral, sujeita ao rito registro ordinário, conforme artigo 86, §4º da Resolução CVM 160.

### **CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

#### **3.1. Objeto Social da Emitente**

**3.1.1.** A Emitente tem por objeto social (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (*holding*).

#### **3.2. Destinação dos Recursos**

**3.2.1.** Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio das Notas Comerciais Escriturais serão utilizados para compra da totalidade das quotas representativas do capital social da Baobá Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, parte, Vila Buarque, CEP 01.221-000, inscrita no CNPJ sob o nº 38.448.498/0001-22 ("SPE"), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objetos das matrículas nºs 111.656 a 111.707 do 5º Registro de Imóveis do Município de São Paulo, Estado de São Paulo ("Destinação dos Recursos").

**3.2.2.** A Emitente deverá enviar ao Agente Fiduciário (i) até 30 de março de cada ano a partir da Data de Emissão; ou (ii) até o cumprimento da totalidade da Destinação dos Recursos; ou (iii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, declaração em papel timbrado e assinada por representante legal, atestando a destinação dos recursos da presente Emissão acompanhada dos comprovantes de aquisição das quotas da SPE, incluindo, mas não se limitando, o contrato de compra e venda de quotas acompanhado dos comprovantes de pagamento do preço de aquisição, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emitente todos os eventuais esclarecimentos e documentos adicionais que se façam necessários.

**3.2.3.** A Emitente compromete-se a apresentar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da destinação dos recursos por meio de envio de documentos que possua

para comprovar, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais nas atividades indicadas acima.

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

**3.2.5.** O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida.

### **3.3. Garantias Reais**

**3.3.1.** Como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão, incluindo o Valor Total da Emissão, a Remuneração e os Encargos Moratórios (conforme abaixo definidos) aplicáveis, bem como as demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, presentes e/ou futuras, previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrida pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e/ou deste Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, incluindo honorários e despesas advocatícias e/ou, quando houver, verbas indenizatórias devidas pela Emitente ("Obrigações Garantidas"), as Notas Comerciais Escriturais contarão com as seguintes garantias, a serem celebradas e formalizadas nos termos abaixo:

- (i)** a alienação fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade das quotas (100%) de emissão da SPE de titularidade da Emitente ("Alienação Fiduciária de Quotas"), nos termos e condições a serem estabelecidos no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", o qual deverá ser (a) celebrado entre a Emitente, o Agente Fiduciário e a SPE em até 7 (sete) Dias Úteis da Data de Início da Rentabilidade, em termos substanciais do **Anexo I - A** a este Termo de Emissão; e (b) registrado nos Cartórios em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data de Início da Rentabilidade ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); e
- (ii)** a cessão fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, **(a)** pela SPE, de todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE em virtude de determinados contrato(s) de aluguel(eis) celebrado(s) pela SPE com terceiros ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis"); e **(b)** pela Emitente, de determinada conta de depósito de movimentação restrita, de sua titularidade, mantida no banco administrador de tal conta vinculada ("Banco Administrador" e "Conta Vinculada", respectivamente), bem como os investimentos permitidos da Conta Vinculada, sendo certo que os Recebíveis deverão ser depositados na Conta Vinculada ("Cessão

Fiduciária da Conta Vinculada” e, quando em conjunto com Cessão Fiduciária de Recebíveis, a “Cessão Fiduciária” e, a Cessão Fiduciária em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas, as “Garantias Reais”), nos termos e condições a serem estabelecidos no *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças”*, o qual deverá ser: (a) celebrado em até 7 (sete) Dias Úteis da Data de Início da Rentabilidade, em termos substanciais do **Anexo I - B** a este Termo de Emissão; e (b) registrado nos Cartórios em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data de Início da Rentabilidade (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, “Contratos de Garantia”). Não será necessária a realização de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo) previamente a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo certo que a Cessão Fiduciária da Conta Vinculada foi aprovada pela Aprovação Societária da Emitente e nenhuma aprovação societária da SPE será necessária para a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

### **3.4. Equity Support Agreement**

**3.4.1.** Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da Remuneração nos casos de não observância pela Emitente das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais contarão também, com um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *Equity Support Agreement* (“ESA”), a ser celebrado pela **(i)** BSREP V-A CARBON SUB L.P., **(ii)** BSREP V-B CARBON SUB L.P., **(iii)** BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., **(iv)** BSREP V-C CARBON SUB L.P., e **(v)** BSREP V-D CARBON SUB L.P. (itens (i) a (v), em conjunto, “LPs”). Assim, até o vencimento das Obrigações Garantidas, as LPs estarão obrigadas a aportar recursos indiretamente na Emitente em caso de inadimplemento total ou parcial da Emitente com relação exclusivamente às obrigações pecuniárias da Emitente referentes ao pagamento da Remuneração, quando esta for devida e conforme aplicável, nos termos e condições a serem estabelecidos no ESA, sendo certo que as LPs estarão desobrigadas em relação a quaisquer outros pagamentos de valores decorrentes desta Emissão.

**3.4.2.** A Emitente obriga-se a **(i)** celebrar e fazer com que o ESA seja celebrado pelas LPs, bem como fazer com que as assinaturas sejam notariadas, através de um notário público devidamente licenciado de acordo com as leis do local de assinatura; e **(ii)** realizar o apostilamento do ESA por uma autoridade competente do país de assinatura de acordo com a Convenção da Apostila da Haia, promulgada por meio do Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da Data de Início da Rentabilidade.

**3.4.3.** Respeitados os prazos de cura aplicáveis, uma vez inadimplida a obrigação pecuniária relativa à Remuneração, as LPs serão demandadas à realização do respectivo aporte, em até 7 (sete) Dias Úteis após recebimento de notificação por escrito do Agente Fiduciário às LPs. O pagamento pela Emitente dos valores devidos conforme previstos nesta Cláusula advindos do aporte deverá ser realizado diretamente aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais fora do âmbito da B3, conforme instruções recebidas do Agente Fiduciário. Em nenhuma hipótese o inadimplemento de qualquer obrigação da Emitente prevista neste Termo será considerado inadimplemento de qualquer LP.

**3.4.4.** As Partes desde já reconhecem que o ESA será por prazo determinado, tendo como data de vencimento, e conseqüente término de toda e qualquer obrigação ou responsabilidade das LPs no âmbito deste Termo, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

**3.4.5.** O ESA será aplicável exclusivamente aos Investidores Profissionais que subscreverem as Notas Comerciais Escriturais no mercado primário e qualquer terceiro que se tornar titular das Notas Comerciais no secundário não será beneficiado pelo ESA.

### **3.5. Colocação e Procedimento de Distribuição**

**3.5.1.** As Notas Comerciais Escriturais serão objeto da Oferta, a qual será realizada em regime de garantia firme de colocação para o montante equivalente ao Valor Total da Emissão, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), responsável pela colocação das Notas Comerciais Escriturais, conforme os termos e condições do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, em Regime de Garantia Firme de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sem Garantia, a ser alterada para com Garantia Real, em Série Única, sob Rito de Registro Automático, da SF 809 Participações Societárias S.A.*", a ser celebrado entre a Emitente e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição").

**3.5.2.** O plano de distribuição pública das Notas Comerciais Escriturais seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160, conforme previsto no Contrato de Distribuição, a qual será objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de Garantia Firme de Distribuição.

**3.5.3.** Ao subscrever e integralizar as Notas Comerciais Escriturais, o Investidor Profissional atesta, nos termos do Anexo A da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo), conforme aplicável, a respectiva condição de Investidor Profissional, e que está ciente e declara, entre outros, que: **(i)** possui conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores; **(ii)** é capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais; **(iii)** possui investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); **(iv)** a Oferta será objeto de registro automático perante a CVM; **(v)** a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou pela CVM; **(vi)** as Notas Comerciais Escriturais estão sujeitas a restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo de Emissão; e **(vii)** efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emitente, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os termos e condições deste Termo de Emissão.

**3.5.4.** Nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), e para fins da Oferta, serão considerados:

- (i)** "Investidores Profissionais": **(a)** instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; **(b)** companhias seguradoras e sociedades de capitalização; **(c)** entidades abertas e fechadas de previdência complementar; **(d)** pessoas



naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; **(e)** fundos de investimento; **(f)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; **(g)** assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; **(h)** investidores não residentes; e **(i)** os fundos patrimoniais.

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

**3.5.4.1.** Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do órgão de governo competente na esfera federal.

**3.5.5.** A Emitente obriga-se a: **(i)** não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e **(ii)** informar ao Coordenador Líder a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta em até 1 (um) Dia Útil contados do contato, comprometendo-se, desde já, a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

**3.5.6.** O período de distribuição será de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis, nos termos do artigo 59, parágrafo 4º da Resolução CVM 160, exceto se todas as Notas Comerciais Escriturais tiverem sido distribuídas, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme, e, no máximo, de 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

**3.5.7.** Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emitente, organizará o plano de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

**3.5.8.** Não haverá preferência para subscrição das Notas Comerciais Escriturais pelos atuais acionistas da Emitente.

**3.5.9.** A distribuição das Notas Comerciais Escriturais será realizada de acordo com os procedimentos

da B3 e com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição e neste Termo de Emissão.

**3.5.10.** Não será constituído fundo de sustentação de liquidez. Poderá ser celebrado contrato de garantia de liquidez para as Notas Comerciais Escriturais. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço das Notas Comerciais Escriturais no mercado secundário.

**3.5.11.** A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade aumentados em nenhuma hipótese.

### **3.6. Banco Liquidante e Escriturador**

**3.6.1.** O banco liquidante e o escriturador da presente Emissão é o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP, 06029-900, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante" e "Escriturador", respectivamente, cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo na prestação dos serviços de banco liquidante da Emissão ou na prestação dos serviços de escriturador das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso).

**3.6.2.** O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos a qualquer tempo, mediante aprovação dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais reunidos em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula IX abaixo.

**3.6.3.** O Escriturador será responsável por realizar a escrituração das Notas Comerciais Escriturais entre outras responsabilidades definidas nas normas editadas pela B3.

## **CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS**

**4.1.** Número da Emissão: a Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais Escriturais da Emitente.

**4.2.** Local de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**4.3.** Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 25 de julho de 2024 ("Data de Emissão").

**4.4.** Data de Início da Rentabilidade: para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização das Notas Comerciais Escriturais ("Data de Início da Rentabilidade").

**4.5.** Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: as Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, e, para todos os fins de direito, a titularidade delas será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais Escriturais que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por esta(s) extrato em nome do Titular de Notas Comerciais Escriturais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais Escriturais.

**4.6.** Garantias: as Notas Comerciais Escriturais serão sem garantia, a serem alteradas para com garantia real, observado o disposto na Cláusula 3.3 acima.

**4.6.1.** Após a formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária, o que ocorrer primeiro, com o registro nos respectivos Cartórios competentes (conforme aplicável), hipótese a partir da qual a respectiva Garantia Real, conforme o caso, registrada passará a ser eficaz e exequível, as Notas Comerciais Escriturais deixarão de ser “sem garantias” e passarão a ser “com garantia real”.

**4.6.2.** As Partes ficam, desde logo, autorizadas e obrigadas a celebrar um aditamento a este Termo de Emissão, substancialmente na forma do Anexo I deste Termo de Emissão, de forma a indicar a alteração as Notas Comerciais Escriturais de “sem garantias” para “com garantia real”, cuja celebração deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data do registro do Contrato de Garantia pertinente junto aos Cartórios, sendo certo que referido aditamento deverá ser (i) publicado pela Emitente e pelo Agente Fiduciário em seus respectivos sites, conforme disposto e no prazo previsto na Cláusula 2.3 acima, e (ii) submetido à B3 no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva assinatura. Fica estabelecido, desde já, que não será necessária a realização de qualquer ato societário adicional da Emitente e/ou de aprovação dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais reunidos em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo) para a aprovação da celebração do respectivo aditamento.

**4.7.** Prazo e Data de Vencimento: observado o disposto neste Termo, as Notas Comerciais Escriturais terão prazo de vencimento de 1826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 25 de julho de 2029 (“Data de Vencimento”).

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

**4.9.** Quantidade de Notas Comerciais Escriturais Emitidas e Valor Total da Emissão: serão emitidas 21.050 (vinte e uma mil e cinquenta) Notas Comerciais Escriturais, em série única, sendo o valor total da emissão equivalente a R\$ 21.050.000,00 (vinte e um milhões e cinquenta mil reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).

#### **4.10. Preço de Subscrição e Forma de Integralização**

**4.10.1.** As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. Para as Notas Comerciais Escriturais que venham a ser integralizadas em data diversa e posterior à Data de Início da Rentabilidade, deverão ser integralizadas considerando o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data de sua efetiva integralização. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (ii) alteração na Taxa DI (conforme definido abaixo), ou (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (notas comerciais, debêntures, certificados de

recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA.

**4.10.2.** As Notas Comerciais Escriturais poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição delas, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade aos subscritores em uma mesma data.

#### **4.11. Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais**

**4.11.1.** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente.

#### **4.12. Remuneração**

**4.12.1.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

**4.12.2.** A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais), desde a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida) imediatamente anterior (inclusive) até a (a) Data de Pagamento da Remuneração em questão; ou (b) data de pagamento das Notas Comerciais Escriturais em decorrência da declaração de vencimento antecipado; ou (c) data de um Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido); ou (d) data de uma Amortização Antecipada Facultativa; ou (e) data de uma Aquisição Facultativa (conforme abaixo definido); ou (f) data de resgate das Notas Comerciais Escriturais em decorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definidos), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

**J** = valor unitário da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**VNe** = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, calculado com 8 (oito) casas

decimais, sem arredondamento;

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

$$\mathbf{Fator\ Juros = (FatorDI \times Fator\ Spread)}$$

onde:

**FatorDI** = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

**k** = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n<sub>DI</sub>";

**nDI** = número total de taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

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

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

onde:

<b>Spread</b>	=	2,5000
		número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração
<b>DP</b>	=	imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

**4.12.3.** Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \text{TDI}_k)$ , 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.

**4.12.4.** Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

**4.12.5.** O fator resultante da expressão (FatorDI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

**4.12.6.** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, sendo que o cálculo da Remuneração será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais Escriturais – CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na *internet* (<http://www.b3.com.br>).

**4.12.7.** Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emitente e os Titulares de Notas Comerciais Escriturais quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**4.12.8.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias corridos acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo, conforme definidos na Cláusula IX abaixo, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, de comum acordo com a Emitente, do novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais Escriturais, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Emitente e os

Titulares de Notas Comerciais Escriturais representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação em primeira ou segunda convocação, ou não haja quórum mínimo, a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. As Notas Comerciais Escriturais resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Emitente. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

**4.12.9.** O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

#### **4.13. Pagamento da Remuneração**

**4.13.1.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa, da Aquisição Facultativa ou do resgate das Notas Comerciais Escriturais em virtude de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente, conforme tabela abaixo, sem carência, a partir da Data de Emissão, no dia 25 dos meses de janeiro e julho, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de janeiro de 2025 e o último na Data de Vencimento (cada uma delas, indistintamente, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

<b>Datas de Pagamento da Remuneração</b>
25 de janeiro de 2025
25 de julho de 2025
25 de janeiro de 2026
25 de julho de 2026
25 de janeiro de 2027
25 de julho de 2027
25 de janeiro de 2028
25 de julho de 2028
25 de janeiro de 2029

<b>Datas de Pagamento da Remuneração</b>
<b>Data de Vencimento</b>

**4.13.2.** Farão jus aos pagamentos das Notas Comerciais Escriturais aqueles que sejam Titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil anterior à respectiva data de pagamento prevista neste Termo de Emissão.

**4.14. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário**

**4.14.1.** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Aquisição Facultativa, ou do resgate da totalidade das Notas Comerciais Escriturais em virtude de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo ou vencimento antecipado, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Notas Comerciais Escriturais será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Amortização do Valor Nominal Unitário").

**4.15.** Local de Pagamento: os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais Escriturais serão efetuados pela Emitente no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: **(i)** os procedimentos adotados pela B3 para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente nela; e/ou **(ii)** os procedimentos adotados pelo Escriitorador para as Notas Comerciais Escriturais que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

**4.16.** Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas Comerciais Escriturais, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

**4.17.** Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitente ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

**4.18.** Decadência dos Direitos aos Acréscimos: sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.17 acima, o não comparecimento do Titular de Notas Comerciais Escriturais para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emitente, nas datas previstas neste Termo, ou em comunicado publicado pela Emitente no jornal indicado na Cláusula 4.20 abaixo, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

**4.19.** Repactuação: as Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.



**4.20.** Publicidade: todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos na página da Emitente na rede mundial de computadores (<https://www.brookfield.com/pt-br/documentos-de-conformidade>) e do Agente Fiduciário (<https://vortex.com.br>), devendo a Emitente comunicar o Agente Fiduciário e a B3 a respeito de qualquer publicação na data da sua realização, sendo certo que, caso a Emitente 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. Adicionalmente, toda comunicação relativa à Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais deverá ser publicada pela Emitente no Jornal de Publicação, nos termos do §3º do artigo 47 da Lei nº 14.195 e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

**4.20.1.** As publicações supramencionadas ficarão dispensadas caso o fato a ser noticiado seja comunicado de forma direta e individual pela Emitente a cada um dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio físico ou eletrônico, em ambos os casos com aviso ou comprovante de recebimento.

**4.21.** Imunidade de Titulares de Notas Comerciais Escriturais: caso qualquer Titular de Nota Comercial goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante e à Emitente, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de quaisquer valores relativos às Notas Comerciais Escriturais, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Titular de Notas Comerciais Escriturais não envie a referida documentação, a Emitente fará as retenções dos tributos previstos na legislação tributária em vigor nos rendimentos de tal Titular de Notas Comerciais Escriturais.

**4.21.1.** O Titular de Notas Comerciais Escriturais que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, nos termos da Cláusula 4.21 acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa, ou deixar de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Banco Liquidante e ao Escriturador, bem como prestar qualquer informação adicional ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Liquidante, pelo Escriturador ou pela Emitente.

#### **4.22. Classificação de Risco**

**4.23.1.** Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* às Notas Comerciais Escriturais.

**4.23.2** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

### **CLÁUSULA V – RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

## FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

### 5.1. Resgate Antecipado Facultativo

**5.1.1.** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, a qualquer momento, a partir Data de Emissão, realizar o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais ("Resgate Antecipado Facultativo"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor a ser pago aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, acrescido; **(a)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive) ("Valor de Resgate Antecipado Facultativo"); e **(b)** de prêmio *flat*, incidente sobre o Resgate Antecipado Facultativo, de acordo com a tabela abaixo ("Prêmio de Resgate"):

Meses	Prêmio Flat
Da Data de Emissão (inclusive) até 25/07/2026 (inclusive)	0,85%
De 25/07/2026 (exclusive) até 25/01/2027 (inclusive)	0,75%
De 25/01/2027 (exclusive) até 25/07/2027 (inclusive)	0,65%
De 25/07/2027 (exclusive) até a 25/07/2028 (inclusive)	0,55%
De 25/07/2028 (exclusive) até a Data de Vencimento	0,35%

**5.1.1.1.** Caso a data de Resgate Antecipado Facultativo coincida com a data de pagamento de remuneração das Notas Comerciais Escriturais, o Prêmio de Resgate deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

**5.1.2.** O Resgate Antecipado Facultativo somente será realizado por meio de comunicação individual por escrito enviada pela Emitente aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, com cópia para o Agente Fiduciário, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o respectivo Resgate Antecipado Facultativo ("Comunicação de Resgate"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido **(a)** de Remuneração, calculada conforme prevista na Cláusula 4.12, **(b)** de Prêmio de Resgate; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

**5.1.3.** Para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente na B3, a operacionalização do resgate seguirá os procedimentos adotados pela B3. A B3 deverá ser comunicada através de correspondência enviada pela Emitente, em conjunto com o Agente Fiduciário, acerca da realização do Resgate Antecipado Facultativo, com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência. Caso as Notas

Comerciais Escriturais não estejam custodiadas eletronicamente na B3, o pagamento das Notas Comerciais Escriturais resgatadas antecipadamente será realizado pelo Escriturador, mediante depósito em contas correntes a serem indicadas pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais.

**5.1.4.** As Notas Comerciais Escriturais objeto de Resgate Antecipado Facultativo deverão ser obrigatoriamente canceladas, observada a regulamentação em vigor.

**5.1.5.** Não será admitido resgate antecipado parcial das Notas Comerciais Escriturais.

## **5.2. Amortização Extraordinária Facultativa**

**5.2.1.** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, a qualquer momento, a partir Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais Escriturais ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor a ser pago aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais será equivalente a, no máximo, 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem amortizadas.

**5.2.2.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, as Notas Comerciais Escriturais serão amortizadas pelo percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) ("Valor de Amortização Extraordinária Facultativa"); e **(ii)** de prêmio *flat* incidente sobre o Valor de Amortização Extraordinária Facultativa correspondente, nos termos abaixo indicados ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"):

<b>Meses</b>	<b>Prêmio Flat</b>
Da Data de Emissão (inclusive) até 25/07/2026 (inclusive)	0,85%
De 25/07/2026 (exclusive) até 25/01/2027 (inclusive)	0,75%
De 25/01/2027 (exclusive) até 25/07/2027 (inclusive)	0,65%
De 25/07/2027 (exclusive) até a 25/07/2028 (inclusive)	0,55%
De 25/07/2028 (exclusive) até a Data de Vencimento	0,35%

**5.2.2.1.** Caso a data de Amortização Extraordinária Facultativa coincida com a data de pagamento de remuneração e amortização das Notas Comerciais Escriturais, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser calculado sobre a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, após os referidos pagamentos.

**5.2.3.** A Amortização Extraordinária Facultativa ocorrerá mediante comunicação dirigida **(i)** à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a Amortização Extraordinária

Facultativa, por meio de correspondência enviada pela Emitente; e **(ii)** aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, por meio de correspondência individual enviada pela Emitente, com cópia para o Agente Fiduciário. A critério da Emitente, a referida comunicação poderá ser realizada por meio da publicação de aviso aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 4.20 acima com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa.

**5.2.4.** O pagamento das Notas Comerciais Escriturais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa será feito pela Emitente (i) por meio dos procedimentos adotados pela B3 para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente pela B3; ou (ii) na hipótese de as Notas Comerciais Escriturais não estarem custodiadas eletronicamente na B3, por meio do Escriturador.

### **5.3. Oferta de Resgate Antecipado Facultativo**

**5.3.1.** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais Escriturais, endereçada a todos os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, sendo assegurado a todos os Titulares de Notas Comerciais Escriturais igualdade de condições para aceitar o resgate das Notas Comerciais Escriturais por eles detidas ("Oferta de Resgate Antecipado Facultativo"). A Oferta de Resgate Antecipado Facultativo será operacionalizada da seguinte forma:

**5.3.1.1** A Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo por meio de comunicação individual enviada aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, com cópia para o Agente Fiduciário, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.20 acima ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo") com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o resgate das Notas Comerciais, sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** se a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo será relativa à totalidade ou a parte das Notas Comerciais Escriturais e, no caso de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo parcial das Notas Comerciais Escriturais, indicar a quantidade de Notas Comerciais Escriturais objeto da referida oferta, observada a Cláusula 5.3.2 abaixo; **(ii)** o valor do prêmio de resgate, caso existente, que não poderá ser negativo; **(iii)** forma de manifestação, à Emitente, pelo Titular de Notas Comerciais Escriturais que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo; **(iv)** a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais Escriturais e pagamento aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, que deverá ser um Dia Útil; e **(v)** demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais.

**5.3.1.2.** Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, e/ou comunicação individual, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais que optarem pela adesão à referida oferta terão que formalizar sua adesão no sistema da B3 e se manifestar à Emitente no prazo e forma dispostos na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Notas Comerciais Escriturais objeto da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, observado que a Emitente somente poderá resgatar

antecipadamente a quantidade de Notas Comerciais Escriturais que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado Facultativo.

**5.3.2.** A Emitente poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo à aceitação desta por um percentual mínimo de Notas Comerciais Escriturais, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo. Tal percentual deverá estar estipulado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo.

**5.3.3.** O valor a ser pago aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, calculado *pro rata temporis* desde Data de Início da Rentabilidade, ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, até a data do efetivo resgate das Notas Comerciais Escriturais objeto da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, e **(ii)** se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, que não poderá ser negativo.

**5.3.4.** Caso a Emitente opte pela realização da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo parcial das Notas Comerciais Escriturais e o número de Titulares de Notas Comerciais Escriturais que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado Facultativo seja maior do que o número ao qual a referida oferta foi originalmente direcionada, o resgate será feito mediante sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário e cujo procedimento será definido em edital, sendo certo que todas as etapas desse procedimento, como habilitação, apuração, validação e quantidades serão realizadas fora do âmbito da B3. Os Titulares de Notas Comerciais Escriturais sorteados serão comunicados com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate das Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo.

**5.3.5.** As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

**5.3.6.** O resgate antecipado parcial ou total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados por ela (sendo certo que todas as etapas desse procedimento, como habilitação, apuração, validação e quantidades serão realizadas fora do âmbito da B3). Caso as Notas Comerciais Escriturais não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

**5.3.7.** A B3 deverá ser notificada pela Emitente sobre a realização de resgate antecipado parcial ou total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.

#### **5.4. Aquisição Facultativa**

**5.4.1.** Observadas as normas aplicáveis, a Emitente poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, adquirir Notas Comerciais Escriturais ("Aquisição Facultativa") no mercado secundário, condicionado ao aceite do respectivo Titular de Notas Comerciais Escriturais vendedor por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso. A Emitente deverá fazer constar das demonstrações financeiras da Emitente referidas aquisições. As Notas Comerciais Escriturais adquiridas pela Emitente de acordo com esta cláusula poderão, a critério da Emitente, **(i)** ser canceladas; **(ii)** permanecer na tesouraria da Emitente; ou **(iii)** ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Resolução CVM 160. As Notas Comerciais Escriturais adquiridas pela Emitente para permanência em tesouraria nos termos acima, se e quando recolocadas no mercado, farão jus aos mesmos direitos econômicos e políticos aplicáveis às demais Notas Comerciais Escriturais.

## **CLÁUSULA VI – VENCIMENTO ANTECIPADO**

**6.1.** O Agente Fiduciário deverá, respeitados os devidos prazos de cura e valores de corte (*thresholds*) de cada uma das hipóteses previstas abaixo, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial à Emitente, declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis todas as obrigações da Emitente referentes às Notas Comerciais Escriturais, exigindo o imediato pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, devida até a data do efetivo pagamento, e de eventuais Encargos Moratórios, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, na ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i)** **(a)** pedido, por parte da Emitente e de qualquer sociedade por ela controlada (para fins deste Termo de Emissão, "Controle" significa a titularidade e o exercício, direta ou indiretamente, dos poderes necessários para definir ou orientar a definição dos atos de gestão ou políticas de determinada pessoa, conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, além dos poderes de gestão discricionária aplicáveis aos gestores de fundos de investimento ("Controlada"), de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(b)** se a Emitente e/ou suas respectivas Controladas ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou **(c)** se a Emitente e/ou quaisquer de suas Controladas formular pedido de autofalência; ou **(d)** pedido de falência da Emitente, e/ou por quaisquer de suas Controladas, formulado por terceiros, e não elidido no prazo legal, entendendo-se por tal, inclusive, eventual depósito feito nos termos do artigo 98, parágrafo único da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005; ou **(e)** se a Emitente e/ou quaisquer de suas Controladas sofrer liquidação, dissolução ou extinção;

- (ii) exceto se por iniciativa dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais ou do Agente Fiduciário, na hipótese deste Termo de Emissão ser declarado integralmente inexecutável, nulo, ineficaz ou inválido por decisão judicial e/ou administrativa e desde que não revertida ou suspensa no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão;
- (iii) inadimplemento pela Emitente, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Notas Comerciais Escriturais e/ou previstas neste Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia e/ou no ESA (conforme aplicável) e/ou no Contrato de Distribuição referente a pagamentos de Valor Nominal Unitário, Remuneração, Encargos Moratórios e pagamentos no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo e Aquisição Facultativa, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento;
- (iv) questionamento judicial, pela Emitente e/ou por demais empresas subsidiárias das LPs, bem como por seus diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, que atuem a mando ou em favor da Emitente e/ou das demais empresas subsidiárias das LPs, direta e exclusivamente, quanto à validade, eficácia, exigibilidade e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Emissão (conforme abaixo definido), bem como quaisquer questionamentos que visem a suspensão e/ou limitação de quaisquer obrigações de pagamento ou manutenção das garantias oriundas deste Termo de Emissão. Para fins deste Termo de Emissão, "Documentos da Emissão" significam **(a)** este Termo de Emissão; **(b)** os Contratos de Garantia; **(c)** o ESA; **(d)** o Contrato de Distribuição; e **(e)** a Declaração de Veracidade;
- (v) provarem-se dolosamente falsas ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente em quaisquer dos Documentos da Emissão, nas datas em que foram prestadas;
- (vi) decretação de vencimento antecipado em razão do inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emitente (ainda que na condição de garantidora, exceto se a Emitente quitar a dívida garantida no prazo previsto no respectivo contrato) e/ou de qualquer de suas Controladas, com terceiros, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- (vii) transferência ou cessão de qualquer forma a terceiros, pela Emitente, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações por ela assumidos nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, sem o consentimento prévio dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais reunidos em assembleia geral, salvo para os casos

de entidades que sejam controladas, administradas e/ou geridas direta ou indiretamente pela Brookfield Corporation ("BN");

- (viii) alteração ou transferência do Controle, direto ou indireto, da Emitente, salvo para os casos de entidades que sejam controladas, administradas e/ou geridas direta ou indiretamente pela BN, ficando, desde já, permitida neste caso a alteração ou transferência;
- (ix) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente, exceto (a) casos envolvendo entidades que sejam controladas, administradas e/ou geridas direta ou indiretamente pela BN ("Reorganização Permitida"); (b) no caso de aprovação pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais representando no mínimo 2/3 (dois terços) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação; ou (c) se exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Emitente (que não seja objeto de uma Reorganização Permitida), se, anteriormente à efetiva de cisão, fusão ou incorporação da Emitente, tiver sido assegurado aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação dos atos societários relativos à operação, o resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais Escriturais de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, respeitando os termos vigentes do artigo 231, §1º, da Lei das Sociedades por Ações; e/ou
- (x) decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da (i) 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, da SF 810 Participações Societárias S.A., (ii) 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, da SF 811 Participações Societárias S.A.; (iii) 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, da SF 812 Participações Societárias S.A.; e (iv) 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, da SF 813 Participações Societárias S.A..

**6.1.1.** A Emitente obriga-se a comunicar por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência (e não após o prazo de cura previsto nos itens acima, caso haja) de quaisquer dos eventos descritos nos itens acima o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emitente não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de Notas Comerciais Escriturais de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Emissão.

**6.1.2.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 6.1 acima, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de notificação pelo Agente Fiduciário à Emitente.

**6.2.** O Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Titulares de Notas Comerciais Escriturais,



no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência dos eventos listados abaixo, para deliberar a respeito da eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações da Emitente referentes às Notas Comerciais Escriturais sendo que, uma vez declarado o vencimento antecipado, o Agente Fiduciário deverá enviar notificação com aviso de recebimento à Emitente informando tal evento, para que a Emitente pague a totalidade das Notas Comerciais Escriturais em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, com o seu consequente cancelamento, observados os trâmites dos subitens desta Cláusula 6.2, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, devida até a data do efetivo pagamento, e eventuais Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, na ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) inadimplemento pela Emitente e/ou por quaisquer de suas Controladas de qualquer decisão judicial exequível ou qualquer decisão administrativa ou arbitral não sujeita a recurso, em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, exceto **(a)** se, em qualquer dos casos, tal decisão for cancelada, sustada ou, por qualquer forma, suspensa, em qualquer hipótese, dentro dos prazos legais; ou **(b)** especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo;
- (ii) descumprimento pela Emitente, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, das obrigações previstas na Cláusulas 7.1, inciso "xxi" e "xxvii" do presente Termo, observados os prazos de cura eventualmente existentes ou, caso não existentes, não sanadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ciência do referido descumprimento pela Emitente;
- (iii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emitente, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de (a) ativo(s) da Emitente que cause(m) um Efeito Adverso Relevante e/ou (b) dos ativos objeto dos Contratos de Garantia, sendo certo que, em ambos os casos, fica autorizada a promessa de cessão e/ou promessa de transferência, pela Emitente, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa. Sendo certo, ainda, que, em ambos os casos, o(s) instrumento(s) de promessa referente(s) ao(s) ativo(s) da Emitente que cause(m) um Efeito Adverso Relevante e/ou ativos objeto do Contratos de Garantia deverá(ão) conter de forma clara e expressa que a efetiva cessão e/ou transferência, depende da anuência dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais reunidos em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais;

- (iv)** existência de decisão condenatória judicial referente à prática de atos pela Emitente e/ou por qualquer de suas Controladas que importem em **(a)** descumprimento da Legislação de Proteção Social (conforme abaixo definida), conforme aplicável; **(b)** descumprimento da Legislação Ambiental (conforme abaixo definida), conforme aplicável; **(c)** demais violações à legislação trabalhista, conforme aplicável, neste caso, desde que cause um Efeito Adverso Relevante; e **(d)** prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, descumprimento das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas);
- (v)** inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emitente e/ou de qualquer de suas Controladas, com terceiros, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se forem sanadas no prazo de cura previsto no respectivo contrato ou sejam legalmente contestadas e, caso no curso da contestação em questão, tenha sido obtido efeito suspensivo necessário à não execução do valor em discussão;
- (vi)** redução de capital social da Emitente, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos ou para realização da Reorganização Permitida, nos termos da legislação aplicável;
- (vii)** inadimplemento de qualquer obrigação não pecuniária que seja causado pela Emitente relativa às Notas Comerciais Escriturais e/ou prevista neste Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, exceto se tal inadimplemento for sanado em um prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que se tornou devida, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (viii)** caso não sejam tempestivamente atendidas as obrigações de reforço dos Contratos de Garantia, conforme detalhado nos Contratos de Garantia, no prazo previsto nos referidos contratos;
- (ix)** protesto de títulos contra a Emitente e/ou contra quaisquer de suas Controladas em valor, que individualmente ou de forma agregada seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros e desde que tenha sido suspenso e/ou cancelado; **(b)** o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado por decisão judicial; ou **(c)** no caso da existência de ação judicial em razão do protesto, foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado ou obtido efeito suspensivo ainda que sem a necessidade de garantia do valor em discussão;

- (x) realização por qualquer autoridade governamental de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades e ações do capital social da Emitente, exceto se tal medida for cancelada, sustada ou, por qualquer forma, suspensa, em qualquer hipótese, dentro dos prazos legais;
- (xi) provarem-se falsas, inconsistentes, incorretas, ou insuficientes, quaisquer das informações prestadas pela Emitente, em quaisquer dos Documentos da Emissão, nas datas em que foram prestadas;
- (xii) alteração relevante do objeto social da Emitente de forma que a atividade preponderante deixe de ser o disposto em seu respectivo estatuto social vigente na Data de Emissão;
- (xiii) caso a Emitente tenha recebido uma notificação do Agente Fiduciário acerca do inadimplemento de qualquer das obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão e, ainda assim, realizar a distribuição e/ou pagamento, pela Emitente, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emitente, ressalvado, entretanto, o pagamento de dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv) na hipótese de quaisquer disposições dos Documentos da Emissão forem declarados inexecutáveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão judicial e/ou administrativa, exceto se **(a)** tal decisão tiver sido sanada ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou **(b)** especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;
- (xv) aplicação dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais em destinação diversa da prevista na Cláusula 3.2 acima; e/ou
- (xvi) entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, a contratação pela Emitente de novos empréstimos, dívidas e/ou financiamentos, via mercado financeiro e/ou de capitais, exceto para investimentos em ativos da Emitente.

**6.2.1.** A Emitente obriga-se a comunicar por escrito o Agente Fiduciário e os Titulares de Notas Comerciais Escriturais em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da ciência da ocorrência (e não após o prazo de cura previsto nos itens acima, caso haja) de quaisquer dos eventos descritos acima para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emitente não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de Notas Comerciais Escriturais de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Emissão.

**6.2.2.** Na Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais de que trata a Cláusula 6.2 acima, Titulares de Notas Comerciais Escriturais representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento)

mais 1 (um) das Notas Comerciais Escriturais presentes na Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, em primeira ou em segunda convocação, poderão decidir por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais.

**6.2.3.** Na hipótese de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 6.2 acima em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais ou caso a Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais não seja instalada, em primeira e segunda convocação, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o não vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais.

**6.2.4.** O pagamento das Notas Comerciais Escriturais de que trata a Cláusula 6.2 acima será realizado **(i)** observando-se os procedimentos da B3, com relação às Notas Comerciais Escriturais que estejam custodiadas eletronicamente na B3, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios; e/ou **(ii)** fora do ambiente da B3, com relação às Notas Comerciais Escriturais que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

**6.2.5.** A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao Banco Liquidante, Escriturador e à Emitente, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Não obstante, caso o pagamento da totalidade das Notas Comerciais Escriturais previsto na Cláusula 6.2 acima seja realizado por meio da B3, o Agente Fiduciário deverá comunicar à B3, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

**6.2.6.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, inclusive em decorrência da excussão ou execução das Garantias Reais e/ou acionamento do ESA, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, inclusive em decorrência da execução das Garantias Reais e/ou acionamento do ESA, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: **(i)** quaisquer valores devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; **(ii)** Remuneração, Encargos Moratórios, se devidos, e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais; e **(iii)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso. A Emitente permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

### **6.3. Renúncia ou Perdão Temporário (*Waiver*) Prévio**

**6.3.1.** Não obstante o disposto nesta Cláusula VI, a Emitente poderá, a qualquer momento, convocar Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão/sustação temporário(s) prévio(a) (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto acima que dependerá da aprovação de Titulares de Notas Comerciais Escriturais titulares de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação.

## **CLÁUSULA VII – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE**

**7.1.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia, na legislação e na regulamentação aplicáveis, em especial a Resolução CVM 160 e a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 44"), a Emitente obriga-se a:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) em no máximo, 90 (noventa) dias corridos após o término de cada exercício social cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas publicadas e completas relativas ao último exercício social, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emitente");
  - (b) no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação que, razoavelmente, lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário;
  - (c) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emitente tomou conhecimento do referido evento, sendo que o Titular de Notas Comerciais Escriturais também deverá ser informado na mesma data do aviso ao Agente Fiduciário;
  - (d) no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do prazo previsto na alínea (a) acima, envio de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente, na forma do seu estatuto social, atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(2)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante os Titulares de Notas Comerciais Escriturais e o Agente Fiduciário; e **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente;
  - (e) aviso aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais sobre fatos relevantes conforme definidos na Resolução CVM 44, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emitente que, de alguma

forma, possam influir de modo ponderável o interesse dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

- (f)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emitente relacionada a um Evento de Vencimento Antecipado envolvendo assuntos pecuniários;
  - (g)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause qualquer efeito adverso relevante **(1)** sobre a capacidade de desenvolver suas atividades, situação financeira, situação reputacional (entendendo-se como tal a violação de temas envolvendo corrupção ou que importem em impactos socioambientais relevantes) da Emitente e/ou de suas Controladas. Para o disposto neste Termo, impactos socioambientais se referem a qualquer impacto relacionado a temas ambientais e sociais aplicáveis, em especial temas envolvendo trabalho infantil, análogo a de escravo e incentivo à prostituição, inclusive relacionado à saúde e segurança ocupacional e as diligências à proteção do meio ambiente; e/ou **(2)** na capacidade da Emitente de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia ("Efeito Adverso Relevante");
  - (h)** enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emitente em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM;
  - (i)** em tempo hábil, as informações veiculadas nos termos previstos na Cláusula 4.20 acima;
  - (j)** todos os demais documentos e informações que a Emitente, nos termos e condições previstos neste Termo de Emissão, se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário; e
  - (k)** informar por escrito ao Agente Fiduciário, na mesma data de sua ocorrência, a convocação de qualquer Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais não convocada pelo Agente Fiduciário;
- (ii)** comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis corridos ao Agente Fiduciário qualquer inadimplência quanto ao cumprimento das obrigações estabelecidas nos Documentos da Emissão, que não tenha sido sanada dentro do prazo de cura, quando houver;

- (iii)** não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, e não praticar nenhum ato em desacordo com seu estatuto social, este Termo de Emissão ou os Contratos de Garantia;
- (iv)** cumprir com todas as determinações eventualmente emanadas da CVM, da ANBIMA e da B3 aplicáveis à Oferta, como o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas por aquela autarquia, caso aplicável;
- (v)** convocar, nos termos da Cláusula IX abaixo, Assembleias Gerais de Titulares de Notas Comerciais Escriturais para deliberar sobre qualquer das matérias que se relacione com a Emissão, a Oferta, e as Notas Comerciais Escriturais, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos do presente Termo de Emissão e de toda a legislação e regulação aplicáveis, mas não o faça;
- (vi)** comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, sempre que solicitada;
- (vii)** manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, as declarações e garantias apresentadas pela Emitente neste Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia, comprometendo-se a notificar por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, caso qualquer das declarações aqui e ali previstas e/ou as informações fornecidas ou a serem fornecidas, conforme o caso, pela Emitente, tornem-se falsas, inconsistentes, insuficientes ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, e, em todos os casos, desde que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (viii)** manter seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- (ix)** manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, que não estejam sendo discutidas de boa-fé e, caso tal pagamento seja exigível, tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade;
- (x)** realizar o recolhimento de tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais Escriturais que sejam de responsabilidade da Emitente;
- (xi)** praticar todos os atos necessários à obtenção e, uma vez obtidos, adotar todas as medidas possíveis e razoáveis para manter válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, autorizações, permissões e alvarás, necessárias, ao pleno exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação civil aplicável;
- (xii)** manter, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à Emitente para a outorga das Garantias Reais, celebração

deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta de que seja parte, conforme aplicável, ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

- (xiii)** manter, no que de si dependa, e tomar todas as providências para manter, os Contratos de Garantia válidos e eficazes, a partir da data da sua assinatura;
- (xiv)** notificar por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que cause interrupção ou suspensão das atividades da Emitente;
- (xv)** contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia, incluindo, mas não se limitando, ao Agente Fiduciário, o Escriturador, Banco Liquidante, o Banco Administrador (este último, quando o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis for celebrado), a B3 e qualquer outro prestador de serviço relacionado e/ou que seja necessário à Emissão e à manutenção das Notas Comerciais Escriturais;
- (xvi)** arcar com todos os custos **(a)** decorrentes do registro e da distribuição das Notas Comerciais Escriturais, incluindo as taxas devidas à CVM e todos os custos relativos ao seu depósito na B3; **(b)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, à constituição das Garantias Reais, este Termo de Emissão, os Contratos de Garantia, seus respectivos aditamentos e a Aprovação Societária da Emitente; e **(c)** de contratação do Escriturador e do Banco Liquidante;
- (xvii)** realizar **(a)** o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Emissão; e **(b)** desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Emissão;
- (xviii)** manter as Notas Comerciais Escriturais registradas para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, arcando com os custos do referido registro;
- (xix)** apresentar ao público as decisões tomadas pela Emitente com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme seja exigido pela lei e/ou pela regulamentação aplicáveis a cada uma delas e nos termos da regulamentação expedida pela CVM, sem prejuízo das obrigações dispostas no artigo 89 na Resolução CVM 160;
- (xx)** cumprir em todos os aspectos materiais, todas as leis, regulamentos, normas administrativas ou validamente questionar determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e relevantes para a execução das suas atividades;
- (xxi)** cumprir e fazer com que suas Controladas e diretores, administradores, funcionários e



membros do conselho, que atuem a mando ou em favor da Emitente ("Representantes") cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, a legislação ambiental, incluindo, sem se limitar, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente ("Legislação Ambiental"), bem como se comprometem a adotar quaisquer medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, bem como se comprometem a zelar para que **(a)** a Emitente cumpra a legislação aplicável e proceda a todas as diligências à proteção do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; **(b)** a Emitente detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável, válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que atue; e **(c)** a Emitente tenha todos os registros necessários ao pleno exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável;

- (xxii)** cumprir e fazer com que suas Controladas e seus Representantes cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, as normas trabalhistas e previdenciárias em vigor, especialmente às relativas à saúde e segurança ocupacional, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emitente nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido um efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão, comprometendo-se a zelar para que **(a)** os trabalhadores da Emitente estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e **(b)** a Emitente cumpra as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor;
- (xxiii)** durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, por si, suas Controladas e seus Representantes, não incentivar a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar, trabalho infantil e análogo a de escravo, ou de qualquer forma infringir os direitos relacionados à raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação de Proteção Social");
- (xxiv)** observar as normas de conduta relativas à Emissão, previstas na Resolução CVM 160;
- (xxv)** guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Oferta;
- (xxvi)** na qualidade de ofertante e para os fins do disposto no artigo 24 da Resolução CVM

160, prestar, no âmbito da Oferta, informações verdadeiras, consistentes, precisas, atuais e suficientes ao Agente Fiduciário e aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais;

- (xxvii)** cumprir, com relação a si e a seus Representantes, toda e qualquer lei que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da legislação brasileira anticorrupção, contra a lavagem de dinheiro, em especial, mas não se limitando, à Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor e, ainda, o *FCPA – Foreign Corrupt Practices Act*, o *UK Bribery Act* e o *Corruption of Foreign Public Official Act* ("Leis Anticorrupção"), exigindo o cumprimento por suas Controladas, devendo **(a)** manter políticas e procedimentos internos, inclusive para fornecedores e contratados que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeiras, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente; **(c)** conhecer e entender as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotar quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, devendo executar as suas atividades em conformidade com essas leis; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado ao descumprimento de aludidas Leis Anticorrupção, comunicar por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato ao Agente Fiduciário;
- (xxviii)** assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Oferta não sejam empregados em **(a)** qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas, **(b)** pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras, e **(c)** qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção;
- (xxix)** não divulgar ao público informações referentes à Emitente, à Emissão ou às Notas Comerciais Escriturais, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 160;
- (xxx)** abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão da mesma espécie daqueles objeto da Oferta, nele referenciados, conversíveis ou permutáveis, ou com valores mobiliários nos quais o valor mobiliário objeto da Oferta seja conversível ou permutável, observado que a restrição acima:

- (a)** se inicia a partir da data mais antiga entre: **(a.1.)** a data de deliberação da oferta; e **(a.2)** o 30º (trigésimo) dia que antecede o protocolo do requerimento de registro da oferta junto à CVM ou à entidade autorreguladora autorizada pela CVM para análise prévia do requerimento de registro; e
  - (b)** se encerra quando da divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição da Oferta.
  
- (xxxii)** sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor, neste Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia, nos termos da Resolução CVM 160:
  - (a)** preparar Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emitente relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
  - (b)** submeter suas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emitente de encerramento de cada exercício social à auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
  - (c)** divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emitente, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
  - (d)** divulgar as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emitente subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
  - (e)** observar as disposições da Resolução CVM 44 no tocante a dever de sigilo, normas de conduta e vedações à negociação;
  - (f)** divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
  - (g)** fornecer as informações solicitadas pela CVM e pela B3;
  - (h)** divulgar em sua página na internet o relatório anual de que trata a Cláusula 8.5.1(xvi) abaixo e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
  - (i)** observar as disposições da Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada e demais disposições específicas editadas pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital,

Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais; e

- (j) divulgar as informações referidas nos itens (c), (d), (f) e (h) acima em **(1)** na sua página na internet, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e **(2)** no sistema disponibilizado pela B3, conforme aplicável.

## **CLÁUSULA VIII – AGENTE FIDUCIÁRIO**

### **8.1. Nomeação**

**8.1.1.** A Emitente nomeia e constitui o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão, que, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e deste Termo de Emissão, representar a comunhão dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, observado o disposto na Resolução CVM 17.

### **8.2. Declarações**

**8.2.1.** O Agente Fiduciário declara que, neste ato, sob as penas da lei:

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) o representante legal do Agente Fiduciário que assina este Termo de Emissão tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (iv) verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Emissão, tendo diligenciado para que fossem sanadas as omissões, falhas, ou defeitos de que tenha tido conhecimento;
- (v) a celebração, os termos e condições deste Termo de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

- (vi)** não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 6º da Resolução CVM 17 para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii)** aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Emissão;
- (viii)** conhece e aceita integralmente o presente Termo de Emissão, bem como todas as suas respectivas Cláusulas e condições;
- (ix)** não tem nenhuma ligação com a Emitente que o impeça de exercer suas funções;
- (x)** está ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil, bem como de toda a regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil, da CVM e de entidades autorreguladoras;
- (xi)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (xii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (xiii)** está devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (xiv)** este Termo de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xv)** a celebração deste Termo de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xvi)** não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão;
- (xvii)** assegura e assegurará tratamento equitativo a todos os titulares de valores mobiliários, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série descritas no inciso (xviii) abaixo; e
- (xviii)** na data de celebração do presente Termo de Emissão e com base no organograma encaminhado pela Emitente, o Agente Fiduciário declara, para os fins do artigo 6º da Resolução CVM 17, que não presta serviços de agente fiduciário em emissões de valores

mobiliários da Emitente e de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrantes do mesmo grupo econômico da Emitente.

**8.2.2.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou, caso ainda restem obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão inadimplidas após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão, sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição, conforme Cláusula 8.4 abaixo.

### **8.3. Remuneração do Agente Fiduciário**

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

- (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Emissão;
- (ii) parcelas anuais no valor de R\$9.000,00 (nove 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\$ 800,00 (oitocentos reais) por verificação de índice financeiro ou razão de garantia, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação.

**8.3.1.1.** Caso a Emissão seja desmontada, a primeira parcela mencionada no item (i) acima será devida pela Emitente a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão.

**8.3.1.2.** Em caso de inadimplemento, pela Emissora, de reestruturação das condições da operação, ou de necessidade de realização Assembleia de qualquer natureza será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 1.000,00 (mil 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 de Notas Comerciais Escriturais 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; (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) 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".

**8.3.2.** As parcelas citadas acima, a título de remuneração do Agente Fiduciário serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de

sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

**8.3.3.** A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial.

**8.3.4.** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o 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.

**8.3.5.** A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.595.680/0001-36.

**8.3.6.** As remunerações citadas nesta cláusula deverão ser pagas pela Emissora após o recebimento da Nota Fiscal e/ou Recibo, a ser enviada pelo Agente Fiduciário, para o e-mail disposto na Cláusula 11.7.

**8.3.7.** 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*.

**8.3.9.** A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emitente permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, assim como as despesas reembolsáveis.

**8.3.9.** Despesas. A Emitente 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 Emitente, os Titulares das Notas Comerciais deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emitente. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares das Notas Comerciais e pela Emitente. 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 Emitente para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso; **(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 Emitente, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares das Notas Comerciais; **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais bem como sua remuneração; **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

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

**8.3.9.2.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares das Notas Comerciais que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Emitente, tendo preferência na ordem de pagamento.

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

#### **8.4. Substituição**

**8.4.1.** Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de Agente Fiduciário desta Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que o determinar, Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais para a escolha do novo Agente Fiduciário desta Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emitente, Titulares de Notas Comerciais Escriturais que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação ou pela CVM.

**8.4.2.** Na hipótese de a convocação referida na Cláusula 8.4.1 acima não ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emitente efetuar a convocação no Dia Útil imediatamente posterior ao 15º (décimo quinto) dia antes do término do prazo antes referido, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará em remuneração ao novo Agente Fiduciário superior à remuneração avençada neste Termo de Emissão.

**8.4.3.** Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes ao previsto neste Termo de Emissão, deverá este comunicar imediatamente por escrito o fato à Emitente e aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, mediante convocação da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, solicitando sua



substituição.

**8.4.4.** É facultado aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, após a Data de Emissão, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais especialmente convocada para esse fim, nos termos deste Termo de Emissão.

**8.4.5.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da celebração do aditamento do Termo de Emissão.

**8.4.6.** Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, o substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário desta Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emitente e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais reunidos em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais.

**8.4.7.** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Emissão, o qual deverá observar as formalidades previstas na Cláusula 2.3 acima.

**8.4.8.** O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data do presente Termo de Emissão ou, no caso de agente fiduciário substituto, no dia da celebração do correspondente aditamento a este Termo de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou até o integral cumprimento das obrigações da Emitente previstas neste Termo de Emissão, conforme aplicável.

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

## **8.5. Deveres**

**8.5.1.** Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, em especial a Resolução CVM 17, ou no presente Termo de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;
- (ii) representar os interesses dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão;
- (iii) tomar todas as providências necessárias para que os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, realizem seus créditos, observado o disposto neste Termo de Emissão;
- (iv) proteger os direitos e interesses dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e

proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (v)** responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- (vi)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii)** verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix)** diligenciar junto à Emitente, para que este Termo de Emissão bem como seus respectivos aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emitente, as medidas previstas em lei e neste Termo de Emissão;
- (x)** acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emitente, alertando os Titulares de Notas Comerciais Escriturais no relatório anual previsto no inciso (xvi) abaixo, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xi)** opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Notas Comerciais Escriturais, se for o caso;
- (xii)** solicitar, quando julgar necessário e desde que de forma justificada, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e escritórios de registros públicos, dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emitente;
- (xiii)** solicitar, quando considerar necessário e desde que de forma justificada, auditoria extraordinária na Emitente, cujo custo deverá ser arcado pela Emitente nos termos previstos neste Termo de Emissão, sendo que tal solicitação deverá ser devidamente justificada à Emitente;
- (xiv)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no jornal previsto na Cláusula 4.20 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e deste Termo de Emissão, às expensas da Emitente;
- (xv)** comparecer à Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvi)** elaborar relatório anual destinado aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos

termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, relativos aos exercícios sociais da Emitente, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

- (a)** cumprimento pela Emitente das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - (b)** alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Titulares de Notas Comerciais Escriturais;
  - (c)** comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emitente relacionados às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emitente, caso aplicáveis, nos termos deste Termo de Emissão;
  - (d)** quantidade de Notas Comerciais Escriturais emitidas, em circulação e saldo cancelado do período;
  - (e)** resgate, amortização, repactuação e pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais realizados no período;
  - (f)** constituição e aplicações em fundo de amortização ou outros tipos de fundos, quando houver;
  - (g)** relação dos bens e valores eventualmente entregues a sua administração, quando houver;
  - (h)** cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão;
  - (i)** manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;
  - (j)** existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emitente em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões; e
  - (k)** declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar no exercício de suas funções.
- (xvii)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores ([www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)) o relatório de que trata o item (xvi) acima aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emitente, bem como enviar à Emitente, para divulgação na forma prevista em regulamentação específica;

- (xviii)** manter atualizada a relação dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emitente, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste item, a Emitente e os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, mediante subscrição, integralização ou aquisição das Notas Comerciais Escriturais, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive a divulgação, a qualquer momento, da posição de Notas Comerciais Escriturais e seus respectivos Titulares de Notas Comerciais Escriturais;
- (xix)** fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Emissão, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx)** comunicar os Titulares de Notas Comerciais Escriturais a respeito de qualquer inadimplemento, pela Emitente, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Emissão, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emitente, indicando as consequências para os Titulares de Notas Comerciais Escriturais e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (xxi)** disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxii)** acompanhar, por meio do sistema Cetip – NoMe, administrado e operacionalizado pela B3, em cada data de pagamento, através de confirmação junto à Emitente, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado neste Termo de Emissão;
- (xxiii)** disponibilizar o preço unitário (assim entendido como o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração), aos investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website (<https://www.vortx.com.br>); e
- (xxiv)** analisar os aditamentos, quando necessário, dos Documentos da Emissão, conforme minutas enviadas pela Emitente.

**8.5.2.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de Notas Comerciais Escriturais e/ou exonerarem terceiros de obrigações com eles somente serão válidos quando assim previamente deliberado pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais reunidos em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais.

**8.5.3.** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre qualquer fato da Emissão cuja definição seja de competência dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, comprometendo-se tão somente a agir nos termos deste Termo de Emissão ou conforme instruções

que venham a ser transmitidas pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais a ele transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais e reproduzidas perante a Emitente, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais ou à Emitente. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, ficando o Agente Fiduciário, portanto, isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação e regulamentação aplicáveis e das obrigações assumidas no presente Termo de Emissão, salvo em relação a eventuais prejuízos decorrentes de sua atuação com culpa ou dolo.

## **8.6. Atribuições Específicas**

**8.6.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Emissão para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, observado o disposto na Resolução CVM 17 e na Lei das Sociedades por Ações.

## **8.7. Despesas**

**8.7.1.** A Emitente reconhece que os Titulares de Notas Comerciais Escriturais não têm qualquer obrigação com relação aos pagamentos dos valores de honorários, despesas incorridas, tributos incidentes, indenizações e/ou qualquer outra obrigação assumida pela Emitente perante o Agente Fiduciário em decorrência das suas atribuições previstas neste Termo de Emissão, nos termos aqui previstos. Entretanto, no caso de inadimplemento da Emitente, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais poderão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, e, posteriormente, ressarcidas pela Emitente. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais que venham a ser suportadas pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, relacionada à solução de inadimplência, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emitente permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos, deverão ser integralmente reembolsadas pela Emitente no prazo de 1 (um) Dia Útil.

## **CLÁUSULA IX – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS**

**9.1. Assembleia Geral:** Os Titulares de Notas Comerciais Escriturais poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais ("Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais"), de acordo com o disposto no artigo 47, parágrafo 3º, da Lei nº 14.195 e no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

**9.1.1.** As Assembleias Gerais poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emitente ou por Titulares de Notas Comerciais Escriturais que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação, ou pela CVM.

**9.1.2.** Ademais, o Agente Fiduciário se compromete a convocar a Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais no caso da ocorrência de quaisquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão, bem como na hipótese prevista na Cláusula 4.13.8 acima.

**9.2. Forma de Convocação:** A convocação da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 8 (oito) dias corridos, para primeira convocação e, de 5 (cinco) dias corridos para a segunda convocação, no jornal indicado na Cláusula 4.20 acima, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto abaixo.

**9.3. Regularidade da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais:** Independentemente das formalidades previstas na legislação e na regulamentação aplicável e neste Termo de Emissão, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais a que comparecem todos os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Emissão.

**9.4. Presidência da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais:** A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, ao Titular de Notas Comerciais Escriturais eleito pelos demais Titulares de Notas Comerciais Escriturais presentes, conforme o caso, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

**9.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais:** O Agente Fiduciário, a Emitente e/ou os Titulares de Notas Comerciais Escriturais poderão convocar representantes da Emitente, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**9.6. Direito de Voto:** Cada Nota Comercial em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de Notas Comerciais Escriturais ou não, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

**9.7. Deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais:** Exceto se diversamente previsto neste Termo de Emissão, as deliberações de Titulares de Notas Comerciais Escriturais reunidos em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais que representem no mínimo, 2/3 (dois terços) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação, em qualquer convocação, observados os quóruns de instalação estabelecidos neste Termo de Emissão, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emitente, bem como obrigarão a Emitente e a todos os Titulares de Notas Comerciais Escriturais. As deliberações relativas às alterações: **(i)** dos valores e das datas de

pagamento das Notas Comerciais Escriturais; **(ii)** da Data de Vencimento; **(iii)** dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(iv)** dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Emissão; **(v)** da criação de eventos de repactuação; **(vi)** das disposições relativas ao Resgate Antecipado Facultativo, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa e Aquisição Facultativa; **(vii)** do disposto nesta Cláusula; **(viii)** da Remuneração; e **(ix)** das garantias, dependerão de aprovação por Titulares de Notas Comerciais Escriturais que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação, em qualquer convocação.

**9.8.** As deliberações tomadas pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais em Assembleias Gerais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Emissão, vincularão a Emitente e obrigarão todos os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

**9.9.** O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais e prestar aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais as informações que lhe forem solicitadas.

**9.10.** Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere este Termo de Emissão, serão consideradas "Notas Comerciais Escriturais em Circulação" todas as Notas Comerciais Escriturais em circulação no mercado, excluídas as Notas Comerciais Escriturais que sejam de propriedade de controladoras da Emitente ou de qualquer das controladas ou coligadas da Emitente, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges e parentes até segundo grau. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

**9.11.** O Titular de Notas Comerciais Escriturais, por meio da subscrição ou aquisição das Notas Comerciais Escriturais, desde já expressa sua concordância com as deliberações de Titulares de Notas Comerciais Escriturais tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

## **CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE**

**10.1.** A Emitente declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura deste Termo de Emissão que:

- (i)** é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros (inclusive credores) a celebrar este Termo de Emissão e os Contratos de Garantia e a cumprir todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulatórios, estatutários e de terceiros necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais da Emitente que assinam os Documentos da Emissão têm plenos poderes estatutários para representar a Emitente na assunção das obrigações neles dispostas;

- (iv)** a celebração deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia, bem como a constituição das Garantias Reais e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente;
- (v)** a celebração dos documentos da Oferta, inclusive deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia, a constituição das Garantias Reais e o cumprimento das obrigações previstas aqui e ali, (a) não infringiu qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual seja parte, (b) não acarretou em (b.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, (b.ii) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, com exceção dos Contratos de Garantia; ou (b.iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (c) não infringiu qualquer ordem, sentença ou decisão administrativa, judicial ou arbitral em face da Emitente ou qualquer de seus bens ou propriedades;
- (vi)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emitente, de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e das Notas Comerciais Escriturais, ou para a realização da Emissão e/ou prestação das Garantias Reais, exceto **(a)** o arquivamento e publicações da Aprovação Societária da Emitente na JUCESP, observado o disposto na Cláusula 2.2.2 acima; **(b)** o depósito das Notas Comerciais Escriturais na B3; e **(c)** o registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios;
- (vii)** este Termo de Emissão e as obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes da Emitente, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
- (viii)** possui na presente data todas as autorizações e licenças, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício regular de suas atividades, tendo todos os registros necessários ao pleno exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação civil aplicável, exceto aquelas autorizações e licenças que **(a)** estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou **(b)** que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;
- (ix)** cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e relevantes para a execução das suas atividades;
- (x)** cumpre, com relação a si e a seus Representantes, as Leis Anticorrupção, exigindo o cumprimento por suas Controladas, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos inclusive para fornecedores e contratados que estimulam o



integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeiras, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente; e **(c)** conhece e entende as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, executando as suas atividades em conformidade com essas leis; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicará por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato ao Agente Fiduciário;

- (xi)** cumpre e faz com que suas Controladas e seus Representantes cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, a Legislação Ambiental, adotando quaisquer medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, bem como se compromete a zelar para que **(a)** a Emitente atenda as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; **(b)** a Emitente adote todas as medidas necessárias para obter todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável, válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que atue; e **(c)** a Emitente tenha todos os registros necessários ao pleno exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável;
- (xii)** cumpre e faz com que suas Controladas e seus Representantes cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, as normas trabalhistas e previdenciárias, especialmente às relativas à saúde e segurança ocupacional, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emitente nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido um efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão, bem como se compromete a zelar para que **(a)** os trabalhadores da Emitente estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e **(b)** a Emitente cumpra as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor;
- (xiii)** cumpre e faz com que suas Controladas e seus Representantes cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, a Legislação de Proteção Social;
- (xiv)** não foi notificada sobre a existência contra si, bem como contra suas Controladas, de inquérito ou procedimento administrativo ou judicial ou, no seu melhor conhecimento, investigação relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção e até a presente data, nem a Emitente nem suas Controladas incorreu nas seguintes hipóteses: **(a)** ter

utilizado ou utilizar recursos da Emitente para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou **(f)** ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

- (xv)** para os fins do disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160, os documentos e informações fornecidos no âmbito da Oferta são verdadeiros, consistentes, precisos, atuais e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos solicitados para disponibilização no âmbito da Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xvi)** não foi notificada sobre a existência de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou, no seu melhor conhecimento, outro tipo de investigação governamental, que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xvii)** não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante;
- (xviii)** está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- (xix)** inexistente, no seu melhor conhecimento, descumprimento **(a)** de qualquer disposição contratual relevante, legal, ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** de qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou os Contratos de Garantia;
- (xx)** conhece os termos e condições da Resolução CVM 160;
- (xxi)** tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da

Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

- (xxii) não houve aumento substancial do endividamento ou qualquer outra alteração que se caracterize como um Efeito Adverso Relevante que possa afetar a capacidade da Emitente de cumprir com suas respectivas obrigações previstas neste Termo de Emissão;
- (xxiii) a presente Emissão corresponde à 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais Escriturais de acordo com o controle da Emitente;
- (xxiv) não está, nesta data, incorrendo em nenhum Evento de Vencimento Antecipado; e
- (xxv) até a presente data, preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental impostas por lei, que não estejam sendo discutidas em boa-fé e cuja exigibilidade esteja suspensa.

## **CLÁUSULA XI – DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **11.1. Renúncia**

**11.1.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou prerrogativa que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, em razão de qualquer inadimplemento da Emitente, prejudicará o exercício de tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão, ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

### **11.2. Despesas**

**11.2.1.** A Emitente arcará com todos e quaisquer custos necessários à Emissão, inclusive: **(i)** decorrentes da colocação pública das Notas Comerciais Escriturais, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3; **(ii)** de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como este Termo de Emissão e a Aprovação Societária, conforme aplicável; e **(iii)** pelas despesas com a contratação de Agente Fiduciário, do Banco Liquidante e do Escriturador.

### **11.3. Irrevogabilidade**

**11.3.1.** Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

### **11.4. Independência das Disposições do Termo de Emissão**

**11.4.1.** Caso qualquer das disposições deste Termo de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**11.4.2.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros, incluindo, mas não se limitando aos erros grosseiros, de digitação ou aritméticos; **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA; ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais ou qualquer alteração no fluxo das Notas Comerciais Escriturais, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de Notas Comerciais Escriturais.

**11.4.2.1.** Não obstante a dispensa da realização da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais para deliberar sobre as matérias indicadas na Cláusula 11.4.2 acima, as Partes permanecerão obrigadas a tomar todas as providências, bem como elaborar, celebrar e registrar todos os documentos necessários para fins de correção de erros não materiais ou alteração aos Documentos da Emissão nas hipóteses previstas nos itens (i) a (iv) da Cláusula 11.4.2.

## **11.5. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica**

**11.5.1.** Este Termo de Emissão e as Notas Comerciais Escriturais constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão e com relação às Notas Comerciais Escriturais estão sujeitas à execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão.

## **11.6. Cômputo do Prazo**

**11.6.1.** Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Emissão, os prazos estabelecidos no presente Termo de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

## **11.7. Comunicações**

**11.7.1.** Quaisquer notificações, instruções ou comunicações a serem realizadas por quaisquer das Partes em virtude deste Termo de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emitente:

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paneira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, São Paulo/SP

At: Bernardo Sequeira Taier / Ingrid Gross Pizzo

Telefone: (11) 2540-9150

E-mail: [bernardo.taier@brookfield.com](mailto:bernardo.taier@brookfield.com) / [ingrid.gross@brookfield.com](mailto:ingrid.gross@brookfield.com) / [bpgjur@brookfield.com](mailto:bpgjur@brookfield.com)

Se para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos)

Se para o Banco Liquidante e/ou Escriturador:

**BANCO BRADESCO S.A.**

Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Bairro Vila Yara

06029-900, São Paulo/SP

At.: Rosinaldo Batista Gomes / Sr. José Ary de Camargo Salles Neto

Telefone: (11) 3684-9444 / (11) 3684-5170

E-mail: [rosinaldo.gomes@bradesco.com.br](mailto:rosinaldo.gomes@bradesco.com.br) / [joseary.salles@bradesco.com.br](mailto:joseary.salles@bradesco.com.br)

Se para a B3:

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

Praça Antônio Prado, nº 48, 6º andar, Centro

CEP 01010-901, São Paulo/SP

At: Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos – SCF

Telefone: (11) 2565-5061

E-mail: [valores.mobiliarios@b3.com.br](mailto:valores.mobiliarios@b3.com.br)

**11.7.2.** As notificações, instruções e comunicações referentes a este Termo de Emissão serão consideradas entregues quando (i) recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por serviço privado de entrega nos endereços acima

**11.7.3.** Para os fins do subitem (ii) acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Será considerada a data de entrega o dia do recebimento caso tal aviso tenha sido recebido em horário comercial ou no dia seguinte se o recebimento ocorrer fora do referido horário.

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

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

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

**11.7.7.** "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortx.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas relativas à essa operação.

**11.7.8. Proteção de Dados.** A Emitente consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais única e exclusivamente para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Emissão, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas para este fim. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros nos termos mencionados nesta Cláusula.

## **11.8. Boa-fé e Equidade**

**11.8.1.** As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo de Emissão foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

## **11.9. Assinatura Eletrônica**

**11.9.1.** Este Termo de Emissão será assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

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

**11.10. Lei Aplicável**

**11.10.1.** Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

**11.11. Foro**

**11.11.1.** Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim certas e ajustadas, as Partes firmam este Termo de Emissão, eletronicamente, dispensadas as assinaturas das testemunhas nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 22 de julho de 2024

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*PÁGINA 1/2 DE ASSINATURA DO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.*

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

---



*PÁGINA 2/2 DE ASSINATURA DO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

---

## ANEXO I

### MODELO DE ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO

**[=] ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, SEM GARANTIA, A SER ALTERADA PARA COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase pré-operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Henrique Schaumann, nº 270, andar 1 e 2 sobreloja, Pinheiros, CEP 05.413-909, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.504.603/0001-12, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300639936, neste ato na qualidade de emitente das Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definidas) ("Emitente");

e, do outro lado,

**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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário da presente emissão, representando a comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais ("Agente Fiduciário" e "Titulares de Notas Comerciais Escriturais", respectivamente);

sendo a Emitente e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

vêm, por esta, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*[=] Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia, a ser alterada para com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob Rito de Registro Automático, da SF 809 Participações Societárias S.A.*" ("Aditamento"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

#### CONSIDERANDO QUE:

- I. as Partes firmaram, em 22 de julho de 2024, o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia, a ser alterada para com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob Rito de Registro Automático, da SF 809 Participações Societárias S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente);
- II. a realização da Emissão pela Emitente foi devidamente autorizada pelas deliberações da

Assembleia Geral Extraordinária da Emitente realizada em 22 de julho de 2024 ("Aprovação Societária da Emitente"), cuja ata foi devidamente arquivada perante a JUCESP em [=], sob o nº [=];

- III. em [=] a Emitente adquiriu a totalidade das quotas representativas do capital social da Baobá Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, parte, Vila Buarque, CEP 01.221-000, inscrita no CNPJ sob o nº 38.448.498/0001-22 ("SPE"), adquirindo, indiretamente, os imóveis objetos das matrículas nºs 111.656 a 111.707 do 5º Registro de Imóveis do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme previsto no Termo de Emissão ("Aquisição"); e
- IV. Após a Aquisição, conforme previsto na Cláusula 4.6.1 do Termo de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária foram formalizados, de modo que, nos termos da Cláusula 4.6.2 do Termo de Emissão, as Partes desejam aditar o Termo de Emissão para indicar a existência das Garantias Reais.

#### **CLÁUSULA I – AUTORIZAÇÃO**

1.1. O presente Aditamento é celebrado com base na Cláusula 4.6.2 do Termo de Emissão, não sendo necessária qualquer aprovação prévia dos Debenturistas ou aprovação societária adicional da Emitente.

#### **CLÁUSULA II – ARQUIVAMENTO E REGISTROS**

2.1. Este Aditamento deverá ser disponibilizado no sítio eletrônico da Emitente (<https://www.brookfield.com/pt-br/documentos-de-conformidade>) e do Agente Fiduciário (<https://vortx.com.br>) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua assinatura, conforme previsto na Cláusula 2.3.1 do Termo de Emissão.

2.2. Os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão) foram devidamente registrados nos competentes Cartórios (conforme definido no Termo de Emissão), conforme descrito abaixo:

- (i) "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [=], entre a Emitente, o Agente Fiduciário e, na qualidade de interveniente anuente, a SPE (conforme definido no Termo de Emissão), foi registrado perante o [=] Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e
- (ii) "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [=], entre a SPE, a Emitente e o Agente Fiduciário, foi registrado perante o [=] Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2.3. Adicionalmente, o contrato social da SPE foi alterado em [=] para nele constar a anotação evidenciando a Alienação Fiduciária de Quotas.

### CLÁUSULA III- ALTERAÇÕES

**3.1.** As Partes, por meio da celebração desse Aditamento, resolvem alterar o título do Termo de Emissão, que passa a ser denominado *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito Automático, da SF 809 Participações Societárias S.A."*.

**3.2.** Será alterada a redação do preâmbulo e das Cláusulas 3.3.1 e 4.6, as quais deverão passar a vigorar com as redações abaixo:

*"vêm, por esta, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob Rito de Registro Automático, da SF 809 Participações Societárias S.A." ("Termo" ou "Termo de Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195"), mediante as cláusulas e condições a seguir."*

*"**3.3.1.** Como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão, incluindo o Valor Total da Emissão, a Remuneração e os Encargos Moratórios (conforme abaixo definidos) aplicáveis, bem como as demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, presentes e/ou futuras, previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrida pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e/ou deste Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, incluindo honorários e despesas advocatícias e/ou, quando houver, verbas indenizatórias devidas pela Emitente ("Obrigações Garantidas"), as Notas Comerciais Escriturais contarão com as seguintes garantias:*

- (i) a alienação fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade das quotas (100%) de emissão da SPE de titularidade da Emitente ("Alienação Fiduciária de Quotas"), nos termos e condições estabelecidos no "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado em [=], entre a Emitente, o Agente Fiduciário e, na qualidade de interveniente anuente, a SPE ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); e*
- (ii) a cessão fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, (a) pela SPE, de todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE em virtude de determinados contrato(s) de aluguel(eis) celebrado(s) pela SPE com terceiros ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis"); e (b) pela Emitente, de determinada conta de depósito de movimentação restrita, de sua titularidade, mantida no banco administrador de tal conta vinculada ("Banco Administrador" e "Conta Vinculada", respectivamente), bem como os investimentos permitidos da Conta Vinculada, sendo certo que os Recebíveis deverão ser depositados na Conta Vinculada ("Cessão Fiduciária da Conta Vinculada" e, quando em conjunto com Cessão Fiduciária de Recebíveis, a "Cessão Fiduciária" e, a*

*Cessão Fiduciária em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas, as “Garantias Reais”), nos termos e condições estabelecidos no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [=]. entre a SPE, a Emitente e o Agente Fiduciário (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, “Contratos de Garantia”).”*

**“4.6. Garantias: as Notas Comerciais Escriturais serão com garantia real.”**

**3.3.** Adicionalmente, as Partes concordam em excluir as Cláusulas 4.6.1 e 4.6.2 do Termo de Emissão.

#### **CLÁUSULA IV– RATIFICAÇÕES**

**4.1.** Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais Cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Emissão que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

#### **CLÁUSULA V– DISPOSIÇÕES GERAIS**

**5.1.** Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

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

**5.3.** Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão estão sujeitas à execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão.

**5.4.** As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado 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.

**5.5.** Este Aditamento será assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

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

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

**5.8.** Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento e do Termo de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim certas e ajustadas, as Partes firmam este Aditamento, eletronicamente, dispensadas as assinaturas das testemunhas nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

[Local e data]

*(inserir páginas de assinatura)*

**ANEXO I-A**

**MODELO DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**

---

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS  
AVENÇAS**

entre

e

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

*como Alienante Fiduciante*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Agente Fiduciário*

e

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Interveniente Anuente*

\_\_\_\_\_  
Datado de

[--]  
\_\_\_\_\_

---

---



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728"), artigos 40, 100 e 113 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e demais disposições legais aplicáveis, incluindo aquelas constantes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições e na melhor forma de direito, as partes:

**I.** Na qualidade de alienante fiduciante:

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase pré-operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Henrique Schaumann, nº 270, andar 1 e 2 sobreloja, Pinheiros, CEP 05.413-909, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.504.603/0001-12, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300639936, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Alienante Fiduciante" ou "Emitente");

**II.** Na qualidade de credor fiduciário, representando a comunhão dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definido):

**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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário da presente emissão, representando a comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais ("Agente Fiduciário" e "Titulares de Notas Comerciais Escriturais", respectivamente); e

**III.** Na qualidade de interveniente anuente:

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, parte, Vila Buarque, inscrita no CNPJ sob o nº 38.448.498/0001-22, neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE" ou "Interveniente Anuente"); e

(sendo o Alienante Fiduciante, o Agente Fiduciário e a Interveniente Anuente denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

## **CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** em 22 de julho de 2024, a Emitente celebrou com o Agente Fiduciário o *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sem Garantia, a ser Alterada para com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático da SF 809 Participações Societárias S.A."* ("Termo" ou "Termo de Emissão", respectivamente), por meio do qual emitiu 21.050 (vinte e uma mil e cinquenta) notas comerciais escriturais, em regime de garantia firme de colocação, em série única, de sua 1ª (primeira) emissão ("Notas Comerciais Escriturais" e "Emissão", respectivamente), com base na aprovação da Assembleia Geral Extraordinária da Emitente, realizada em 22 de julho de 2024 ("Aprovação Societária da Emitente"), na qual foram deliberadas e aprovadas: **(i)** as condições de emissão das Notas Comerciais Escriturais na forma do Termo de Emissão e nos termos da Lei nº 14.195, para distribuição pública, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Lei de Valores Mobiliários") e demais disposições aplicáveis ("Oferta"); **(ii)** a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definida no Termo de Emissão), pela Emitente; e **(iii)** a autorização expressa à Diretoria da Emitente para praticar todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações tomadas na Aprovação Societária da Emitente, bem como a assinatura de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Emissão, ao Contrato de Distribuição, aos Contratos de Garantia (conforme abaixo definidos), e a quaisquer aditamentos a tais instrumentos (se necessário), bem como para contratar os prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta;

**(B)** as Notas Comerciais Escriturais foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução CVM 160;

**(C)** o Alienante Fiduciante é, nesta data, legítimo titular de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE;

**(D)** será constituída, em benefício dos titulares das Notas Comerciais Escriturais ("Titulares das Notas Comerciais Escriturais"), representados pelo Agente Fiduciário, além da garantia instituída por meio deste Contrato, a cessão fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, pela SPE, de todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE em virtude de determinados contrato(s) de aluguel(eis) celebrado(s) pela SPE com terceiros a serem depositados em conta corrente vinculada, de movimentação restrita, de titularidade do Alienante Fiduciante, no banco administrador da conta vinculada, além de determinados investimentos permitidos, nos termos e condições a serem estabelecidos no *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado, substancialmente na forma do Anexo I-B do Termo de Emissão, entre a SPE, o Agente Fiduciário e o Alienante Fiduciante ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"), nos termos e prazos contantes do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária

de Recebíveis, podendo ocorrer a excussão parcial ou total das Garantias Reais para quitação de parcela inadimplida das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), sendo que tais garantias poderão ser executadas pelos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, livremente e na ordem que preferir, sem, contudo, que tal prerrogativa represente qualquer renúncia ou presunção de benefício de ordem;

**(E)** para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) nos casos de não observância pela Emitente das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão em relação à Remuneração, as Notas Comerciais Escriturais contarão também, aplicável exclusivamente aos Investidores Profissionais que subscreverem as Notas Comerciais Escriturais no mercado primário, com um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *Equity Support Agreement* ("ESA"), celebrado em [-] de 2024 pela (i) BSREP V-A CARBON SUB LP, (ii) BSREP V-B CARBON SUB LP, (iii) BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB LP, (iv) BSREP V-C CARBON SUB LP, e (v) BSREP V-D CARBON SUB LP (itens (i) a (v), em conjunto, "LPs"). Assim, até o vencimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), as LPs estarão obrigadas a aportar recursos indiretamente na Emitente em caso de inadimplemento total ou parcial da Emitente com relação exclusivamente às obrigações pecuniárias da Emitente referentes ao pagamento da Remuneração, quando esta for devida e conforme aplicável, nos termos e condições a serem estabelecidos no ESA, sendo certo que as LPs estarão desobrigadas em relação a quaisquer outros pagamentos de valores decorrentes da Emissão;

**(F)** para fins do presente Contrato, "Documentos da Operação" significa: **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** o presente Contrato; **(iii)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, em Regime de Garantia Firme de Colocação, da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sem Garantia, a ser Alterada para com Garantia Real, em Série Única, Sob Rito de Registro Automático, da SF 809 Participações Societárias S.A.*" ("Contrato de Distribuição"); **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e **(v)** o ESA; e

**(G)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são e serão pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Contrato, que será regido pelos seguintes termos e condições:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO**

**1.1.** Por este instrumento e na melhor forma de direito, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações principais e acessórias

assumidas pelo Alienante Fiduciante no Termo de Emissão, incluindo o Valor Total da Emissão, a Remuneração e os Encargos Moratórios (conforme abaixo definidos) aplicáveis, bem como as demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, presentes e/ou futuras, previstas no Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrida pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e/ou do Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, incluindo honorários e despesas advocatícias e/ou, quando houver, verbas indenizatórias devidas pelo Alienante Fiduciante ("Obrigações Garantidas"), conforme descritas no **Anexo I** ao presente Contrato, o Alienante Fiduciante aliena em favor do Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, a partir desta data e até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos seguintes bens e direitos, sujeitando-se o aqui disposto aos termos e condições deste Contrato ("Alienação Fiduciária de Quotas"):

- (a) todas as quotas de emissão da SPE de titularidade do Alienante Fiduciante, representativas de 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela SPE e devidamente integralizadas até esta data ("Quotas Atuais");
- (b) quaisquer quotas de emissão da SPE que venham a ser atribuídas ao Alienante Fiduciante, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Quotas Atuais, em razão de subscrição, integralização ou de qualquer outra forma, além das quotas decorrentes de eventual exercício de direito de preferência e opções sobre as Quotas Atuais, que venham a ser subscritas ou adquiridas pelo Alienante Fiduciante (sendo todos os bens e direitos referidos nesta alínea (b) objeto da alienação fiduciária doravante denominados em conjunto como "Quotas Adicionais");  
e
- (c) todos os frutos, resultados, rendimentos, dividendos, proventos, direitos econômicos, reembolso de capital, valores, bonificações, preferências, vantagens, demais frutos pagos ou a serem pagos e que forem atribuídos expressamente a quaisquer das Quotas Atuais e das Quotas Adicionais, a qualquer título, inclusive, sem limitação, direito de subscrição, direito de voto (nos termos do item 7.1 abaixo), rendimentos e outras distribuições de valores, bens, direitos ou qualquer outra forma, que venham a ser pagos ao Alienante Fiduciante em razão das Quotas Atuais e das Quotas Adicionais ("Direitos Adicionais" e, quando referidos em conjunto com as Quotas Atuais e as Quotas Adicionais, simplesmente denominados "Quotas Alienadas").

**1.2.** Para fins do disposto no inciso "x" do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17/2021"), foi atribuído o valor de R\$23.504.525,00 (vinte e três milhões, quinhentas e quatro mil, quinhentas e vinte e cinco reais) às Quotas Alienadas, sem qualquer atualização

monetária, valor este baseado na 5ª Alteração do Contrato Social da SPE. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima **(i)** está descrito no presente Contrato, única e exclusivamente, como referência, para verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da Resolução CVM 17/2021, e **(ii)** sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste Contrato. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular nº 01/20 - CVM/SRE, de 05 de março de 2020, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Alienante Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar as Quotas Alienadas, a qualquer momento, sem exigência de assembleia de Titulares de Notas Comerciais Escriturais.

**1.3.** A Alienação Fiduciária de Quotas é outorgada em garantia da totalidade das Obrigações Garantidas.

**1.4.** Em razão da Alienação Fiduciária de Quotas, o Agente Fiduciário terá a posse indireta das Quotas Alienadas e será proprietário fiduciário sob condição resolutiva até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, reservando-se a posse direta das respectivas Quotas Alienadas ao Alienante Fiduciante.

**1.5.** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração do presente Contrato ou a liberação parcial da Alienação Fiduciária de Quotas.

**1.6.** Mediante a satisfação integral das Obrigações Garantidas e das demais obrigações previstas neste Contrato, este Contrato estará resolvido de pleno direito e independente de qualquer manifestação das Partes.

**1.6.1.** Na hipótese prevista na Cláusula 1.6 acima, o Agente Fiduciário fornecerá ao Alienante Fiduciante termo de liberação total da garantia e quitação integral das Obrigações Garantidas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação formal enviada pelo Alienante Fiduciante ao Agente Fiduciário, após a satisfação integral das Obrigações Garantidas, para que seja providenciado o cancelamento da anotação da Alienação Fiduciária de Quotas realizada sobre as Quotas Alienadas junto ao escriturador e certificando a autorização do cancelamento do ônus sobre as Quotas Alienadas perante o Cartório de RTD (conforme abaixo definido).

**1.6.2.** Caso o Agente Fiduciário deixe de emitir o termo de liberação da Alienação Fiduciária de Quotas e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para a liberação das Quotas Alienadas dentro do prazo estabelecido neste Contrato, o Alienante Fiduciante estará automaticamente autorizado a tomar todas e quaisquer ações ou medidas que sejam necessárias para obtenção dessa liberação e exoneração integral da Alienação Fiduciária de Quotas e a cancelar todos e quaisquer ônus

sobre as Quotas Alienadas perante terceiros com relação a tal Obrigação Garantida, autoridades governamentais e perante o Cartório de RTD.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**2.1.** Para cumprir com o disposto no artigo 1.362 do Código Civil e o no artigo 66-B da Lei nº 4.728, e sem prejuízo de quaisquer disposições aplicáveis às Obrigações Garantidas, as principais características das Obrigações Garantidas seguem descritas no **Anexo I** deste Contrato.

**2.2.** As Partes concordam, em caráter irrevogável e irretratável, que, na ocorrência de decretação da aceleração do pagamento das Obrigações Garantidas ou na ocorrência do vencimento final das Notas Comerciais Escriturais sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, conforme o caso, as obrigações aqui previstas tornar-se-ão imediata e integralmente devidas e exigíveis, sendo facultado ao Agente Fiduciário proceder à consolidação da propriedade das Quotas Alienadas, de acordo com as leis aplicáveis e com a Cláusula 6.1 deste Contrato.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**

**3.1.** A transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas, do domínio resolúvel e da posse indireta das Quotas Alienadas operar-se-á com o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RTD").

**3.1.1.** Sem prejuízo do acima disposto, o Alienante Fiduciante deverá:

**(a)** no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do presente Contrato ou eventuais aditamentos, celebrar instrumento de alteração dos atos constitutivos da SPE ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a presente Alienação Fiduciária de Quotas, devendo ainda, em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Contrato ou eventuais aditamentos, arquivar o Instrumento de Alteração Contratual perante a junta comercial competente (prazo este que poderá ser automaticamente prorrogado por igual período, uma única vez, caso o Alienante Fiduciante não tenha obtido o registro do Instrumento de Alteração Contratual por culpa única e exclusiva de terceiros, hipótese em que deverá evidenciar ao Agente Fiduciário que tomou todas as medidas para obter tempestivamente o registro aqui mencionado), às suas expensas, e a apresentar ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do registro, referido documento devidamente arquivado;

**(b)** no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do presente Contrato ou de eventuais aditamentos, apresentar a registro este Contrato ou eventuais aditamentos, conforme aplicável, perante o Cartório de RTD e, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis

contados da data do registro deste Contrato ou de eventuais aditamentos perante o Cartório de RTD, o Alienante Fiduciante deverá apresentar ao Agente Fiduciário a respectiva via eletrônica devidamente registrada no Cartório de RTD, sendo certo que o Alienante Fiduciante deverá tomar todas as providências necessárias para sanar eventuais exigências do Cartório de RTD em até 45 (quarenta e cinco) contados da Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão); e

- (c) celebrar aditivos, conforme o modelo do **Anexo II** a este Contrato, a fim de identificar as Quotas Adicionais e/ou os Direitos Adicionais, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tais Quotas Adicionais e/ou Direitos Adicionais venham a ser inscritas(os) ou adquiridas(os) pelo Alienante Fiduciante.

**3.2.** O Alienante Fiduciante, por si ou seus sucessores, obriga-se a tomar todas as providências necessárias, de acordo com a legislação aplicável, para que se efetivem referidos registros exclusivamente às suas custas, inclusive tempestivamente a fornecer documentos adicionais, bem como qualquer outro documento necessário ao aperfeiçoamento da garantia criada neste Contrato, sob pena de infração contratual.

**3.3.** Os gastos relativos aos registros e atualizações da garantia concedida pelo Alienante Fiduciante neste Contrato deverão ser arcados exclusivamente pelo Alienante Fiduciante.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**4.1.** Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte, nesta data, que:

- (a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (b) os representantes legais que assinam este Contrato, conforme aplicável, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (c) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legalmente válida, eficaz e vinculante perante cada Parte, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil (conforme definido abaixo);

- (d)** a celebração deste Contrato, a outorga das garantias aqui previstas e o cumprimento de suas obrigações **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus regulamentos e documentos societários, conforme aplicável; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, aos quais esteja vinculada, contrato ou instrumento do qual seja parte, ordem, sentença, decisão judicial, administrativa ou arbitral em sua face ou de qualquer de seus bens ou propriedades; **(iii)** não acarretou em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, (2) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Alienante Fiduciante, com exceção deste Contrato; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(iv)** não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido devidamente obtido;
- (e)** está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé, lealdade e probidade;
- (f)** não depende economicamente da outra Parte;
- (g)** não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (h)** as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato e dos demais contratos e/ou compromissos relacionados à Emissão das Notas Comerciais Escriturais foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (i)** é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;
- (j)** foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação;
- (k)** foi assessorada por consultorias legais e/ou tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- (l)** todos os mandatos outorgados, nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (m)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal,



estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, se aplicável, exceto aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e, caso tal pagamento seja exigível, tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade;

- (n)** não há pendências judiciais, administrativas e/ou arbitrais de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades ou suas obrigações decorrentes deste Contrato, exceto aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos dos efeitos decorrentes da respectiva pendência;
- (o)** cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e relevantes para a execução das suas atividades e está devidamente qualificada ou registrada para o exercício das suas atividades; e
- (p)** as declarações prestadas neste Contrato são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão material, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou materialmente incompletas.

#### **4.2.** O Alienante Fiduciante declara ainda, que:

- (a)** é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima, sem registro perante a CVM, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros (inclusive credores) à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais, regulatórios, estatutários e de terceiros necessários para tanto;
- (c)** a celebração deste Contrato, bem como a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e o cumprimento das suas obrigações nele previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida;
- (d)** as Quotas Alienadas não constituem, no melhor de seu conhecimento, objeto de processo ou investigação, judicial ou extrajudicial e não existem quaisquer: **(i)** disposições ou cláusulas contidas em acordos, contratos ou avenças, que restrinjam a outorga desta Alienação Fiduciária

de Quotas; ou **(ii)** discussões judiciais ou outros impedimentos de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia sobre as Quotas Alienadas em favor do Agente Fiduciário;

- (e)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Alienante Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato e/ou prestação da Alienação Fiduciária de Quotas, exceto pelo registro do presente Contratos no Cartório de RTD;
- (f)** possui todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício regular de suas atividades, tendo todos os registros necessários ao pleno exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação civil aplicável, exceto aquelas autorizações e licenças que **(i)** estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou **(ii)** que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;
- (g)** as Quotas Atuais estão totalmente integralizadas nesta data e o Alienante Fiduciante é o único e legítimo titular, de pleno direito, das Quotas Alienadas, as quais, exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas prevista neste Contrato, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, restrições, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a Alienação Fiduciária de Quotas objeto deste Contrato;
- (h)** não foi notificada sobre a existência de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou, no seu melhor conhecimento, outro tipo de investigação governamental, que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Termo de Emissão) ou, que possa afetar ou colocar em risco, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária de Quotas;
- (i)** até a presente data, preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental impostas por lei, que não estejam sendo discutidas em boa-fé e cuja exigibilidade esteja suspensa, relativos ao Alienante Fiduciante, às suas atividades ou às Quotas Alienadas que possam afetar a Alienação Fiduciária de Quotas; e

- (j) para todos os fins de direito e observando-se a alocação de riscos descrita no artigo 421-A, inciso II, do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, declara e reconhece que as Quotas Alienadas, nos termos do presente Contrato, não constituem ativos essenciais à sua atividade empresarial para fins da Lei nº 11.101, de 24 de março de 2005, bem como renuncia a qualquer prerrogativa, atual ou futura, de pleitear ou de qualquer outra forma discutir, em juízo ou fora dele, o reconhecimento da essencialidade ou de qualquer outro argumento correlato que venha a impedir/obstar a excussão da presente Alienação Fiduciária de Quotas objeto do presente Contrato.

#### **CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS**

- 5.1.** Durante a vigência deste Contrato, o Alienante Fiduciante, obriga-se a:
- (a) tomar todas as medidas necessárias para a perfeita formalização e eficácia perante terceiros da presente Alienação Fiduciária de Quotas;
  - (b) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato, as declarações e garantias contidas neste instrumento, comprometendo-se a notificar por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, caso qualquer das declarações aqui previstas e/ou as informações fornecidas ou a serem fornecidas, conforme o caso, pelo Alienante Fiduciante, tornem-se falsas, inconsistentes, insuficientes ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, e, em todos os casos, desde que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
  - (c) informar ao Agente Fiduciário, no Dia Útil prontamente seguinte à data que tome conhecimento, de qualquer fato, ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar adversamente as Quotas Alienadas ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações;
  - (d) encaminhar ao Agente Fiduciário, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de liquidação aprovada por seus acionistas;
  - (e) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à presente Alienação Fiduciária de Quotas;
  - (f) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar as Quotas Alienadas, inclusive arcando com todas as despesas incorridas;
  - (g) não vender, ceder, permutar transferir, conferir direitos de fruição ou, de qualquer maneira,

gravar ou onerar a titularidade das Quotas Alienadas ou restringir, depreciar ou diminuir a garantia e os direitos criados por este Contrato, ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, gratuita ou onerosamente, as Quotas Alienadas ou quaisquer direitos sobre elas enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito do Agente Fiduciário, exceto pela Reorganização Permitida definida no Termo de Emissão;

- (h)** a qualquer tempo e às suas próprias expensas, tempestivamente, tomar todas as medidas que venham a ser necessárias e razoavelmente exigidas pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares das Notas Comerciais Escriturais para o fim de constituir, conservar a validade, formalizar, aperfeiçoar e preservar a garantia para permitir o exercício, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, dos respectivos direitos e garantias instituídos por este Contrato, ou cuja instituição seja objetivada pelo presente Contrato, incluindo a celebração de qualquer documento ou contrato adicional (inclusive quaisquer aditivos ao presente Contrato, quer no todo ou em parte);
- (i)** manter as Quotas Alienadas em sua posse mansa e pacífica, livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus, exceto pelos encargos criados no âmbito deste Contrato, bem como envidar seus melhores esforços para salvaguardar as Quotas Alienadas contra quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora;
- (j)** fornecer ao Agente Fiduciário informações ou documentos relativos às Quotas Alienadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação ressalvado que, na hipótese de ocorrência de inadimplemento de quaisquer obrigações previstas nos Documentos da Operação, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, as informações e os documentos previstos neste item deverão ser fornecidos em 2 (dois) Dias Úteis. Em caso de ordem judicial, legal ou regulatória nesse sentido, os prazos previstos neste item poderão ser menores;
- (k)** para fins de verificação da suficiência da garantia prestada, nos termos da Resolução CVM 17/2021, o Alienante Fiduciante encaminhará anualmente ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do seu exercício social, cópia das demonstrações financeiras do último exercício encerrado; e
- (l)** efetuar o pagamento integral, incluindo, sem limitação, de todos os impostos, taxas, contribuições, comissões, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza ("Tributos"), com relação às Quotas Alienadas, exceto com relação aos Tributos que comprovadamente estejam sendo contestados de boa-fé e, caso tal pagamento seja exigível, tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade.

**5.2.** As Partes estabelecem que o Alienante Fiduciante é o responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciem a existência das Quotas Alienadas ("Documentos Comprobatórios"), ficando obrigado a apresentá-los ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento de notificação nesse sentido, assumindo a responsabilidade por perdas e danos comprovados que venham a causar ao Agente Fiduciário por descumprimento ao disposto neste Contrato.

**5.3.** Na hipótese de a presente Alienação Fiduciária de Quotas deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que recaia sobre as Quotas Alienadas, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, o Alienante Fiduciante deverá substituir e/ou reforçar a garantia, de forma satisfatória ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de comunicação do Agente Fiduciário nesse sentido, sob pena de ser configurada a hipótese de vencimento antecipada prevista no inciso (viii) da Cláusula 6.2 do Termo de Emissão de forma que seja decretada a aceleração de pagamento das Obrigações Garantidas.

**5.3.1.** O reforço da garantia de que trata a Cláusula 5.3 acima dependerá de aprovação prévia em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 9.7 do Termo de Emissão.

## **CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO**

**6.1.** Na ocorrência de decretação de aceleração de pagamento das Obrigações Garantidas ou de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, a propriedade das Quotas Alienadas se consolidará em nome do Agente Fiduciário, e o Agente Fiduciário, nos termos autorizados pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, reunidos em assembleia geral convocada especialmente para esse fim, nos termos do Termo de Emissão, observado o disposto nas Cláusulas abaixo, deverá, de boa-fé, pelo preço e nas condições que os Titulares das Notas Comerciais Escriturais entenderem apropriados, desde que este não configure preço vil, pública ou particularmente, judicialmente ou de forma amigável (extrajudicialmente), a exclusivo critério dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, executar as Quotas Alienadas, podendo, inclusive, conferir opção ou opções de compra sobre as Quotas Alienadas, observado que, em nenhuma hipótese poderá ser considerada a excussão parcial das Quotas Alienadas.

**6.2.** Os recursos obtidos com a excussão das Quotas Alienadas, serão utilizados para o pagamento, parcial ou total, das Obrigações Garantidas (incluindo os recursos recebidos em decorrência de pagamento de eventuais resultados declarados e ainda não pagos atinentes às referidas Quotas Alienadas, bem como qualquer outro valor pago em razão da propriedade das Quotas Alienadas a partir

da excussão da garantia) e de quaisquer tributos e despesas justificáveis e comprovadamente incidentes sobre a venda, cessão ou transferência das Quotas Alienadas, sem prejuízo do exercício, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis, respeitado o disposto na Cláusula 6.3 abaixo, entregando, ao final, ao Alienante Fiduciante, o valor que porventura sobejar.

**6.2.1.** Observado o quanto disposto no item 6.3, abaixo, na hipótese de excussão da presente Alienação Fiduciária de Quotas, o Alienante Fiduciante não terá qualquer direito de reaver do Agente Fiduciário, dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais e/ou do comprador das Quotas Alienadas, qualquer valor pago a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os valores decorrentes da alienação e transferência das Quotas Alienadas, não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas. O Alienante Fiduciante reconhece, portanto: **(i)** que, desde que não possua justificativa pertinente, não terá qualquer pretensão ou ação contra o Agente Fiduciário, os Titulares das Notas Comerciais Escriturais e/ou contra os compradores das Quotas Alienadas; e **(ii)** que a ausência de sub-rogação não implica enriquecimento sem causa do Agente Fiduciário, dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais e/ou dos compradores das Quotas Alienadas, haja vista que **(a)** em caso de excussão da presente Alienação Fiduciária de Quotas, a não sub-rogação representará um aumento equivalente e proporcional no valor de venda na excussão das Quotas Alienadas; e **(b)** o valor residual de venda das Quotas Alienadas, se houver, será restituído ao Alienante Fiduciante após a liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que, desde já, o Alienante Fiduciante concorda, em caráter irrevogável e irretratável, com a cessão dos créditos eventualmente obtidos em razão da excussão das Quotas Alienadas.

**6.2.2.** Para o fiel cumprimento do disposto nesta Cláusula Sexta, e observados os procedimentos aqui estabelecidos, o Alienante Fiduciante, pelo presente Contrato, autoriza a alienação das Quotas Alienadas, observados os termos deste Contrato. O Alienante Fiduciante reconhece que a venda das Quotas Alienadas poderá ocorrer em condições menos favoráveis do que aquelas que poderiam ser obtidas por meio de uma venda sob circunstâncias normais.

**6.3.** Se o produto da venda das Quotas Alienadas ultrapassar o saldo devedor em aberto das Obrigações Garantidas, o valor excedente após a integral quitação das Obrigações Garantidas será colocado à disposição do Alienante Fiduciante, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da integral quitação das Obrigações Garantidas, de acordo com o disposto no artigo 1.364 do Código Civil, em conta corrente a ser indicada previamente e por escrito pelo Alienante Fiduciante ao Agente Fiduciário. Se o produto de tal venda for insuficiente para cobrir o saldo devedor de tais Obrigações Garantidas, o Alienante Fiduciante permanecerá responsável pelo pagamento do saldo em aberto das Obrigações Garantidas, até sua final e total liquidação.

**6.4.** Para cumprir com as disposições desta Cláusula Sexta, o Alienante Fiduciante nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, o Agente Fiduciário como seu procurador, conforme o

modelo de procuração nos termos do **Anexo III** deste Contrato, a ser assinada simultaneamente com este Contrato, nos termos e para os fins previstos nos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição essencial para esta operação, outorgando ao Agente Fiduciário plenos poderes para em caso de ocorrência de decretação de aceleração de pagamento das Obrigações Garantidas ou de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, conforme os procedimentos e prazos dispostos nos respectivos Documentos da Operação, a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato ("Procuração").

**6.4.1.** O Alienante Fiduciante compromete-se a outorgar uma Procuração a qualquer pessoa que venha a suceder o Agente Fiduciário ou, conforme venha a ser solicitado, sempre que necessário para assegurar que o Agente Fiduciário (ou qualquer de seus sucessores) tenha os poderes necessários para praticar os atos e reivindicar os direitos previstos neste Contrato.

**6.4.2.** O Alienante Fiduciante obriga-se a manter válida e, se for o caso, renovar a Procuração outorgada nos termos da Cláusula 6.4 acima, pelo maior prazo permitido pelo seu respectivos contrato social, e, assim, sucessivamente, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, sempre com 60 (sessenta) dias de antecedência ao término do prazo da procuração em vigor. Tais renovações deverão ocorrer o número de vezes que for necessário até que sejam integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas.

**6.4.3.** Em qualquer dos casos mencionados nas Cláusulas 6.4.1 e 6.4.2 acima, o Alienante Fiduciante deverá entregar a Procuração ao Agente Fiduciário (ou qualquer de seus sucessores) no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da respectiva solicitação.

**6.5.** Todas as despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios razoáveis e de acordo com práticas de mercado, custas e despesas judiciais para fins de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO DAS QUOTAS ALIENADAS**

**7.1.** Durante a vigência deste Contrato, salvo se expressamente permitido, sem o consentimento prévio expresso por escrito do Agente Fiduciário conforme prévia deliberação dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, sendo que, na hipótese de não instalação da assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais em segunda convocação, o Alienante Fiduciante estará desde já autorizado a deliberar sobre a matéria proposta, observando os interesses dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, fica o Alienante Fiduciante vedado de exercer o direito de voto decorrente das Quotas Alienadas nas deliberações que versarem sobre quaisquer das seguintes matérias:

- (a) fusão, incorporação, cisão ou transformação da SPE, exceto em fusões, incorporações ou transformações envolvendo, exclusivamente, a SPE e o Alienante Fiduciante; e
- (b) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da SPE.

**7.1.1.** Exceto com relação às matérias previstas acima e desde que não esteja em curso nenhum descumprimento das Obrigações Garantidas, o Alienante Fiduciante continuará a exercer todos e quaisquer direitos políticos inerentes às Quotas Alienadas.

**7.1.2.** O Alienante Fiduciante comunicará o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de qualquer reunião de sócios da SPE cuja ordem do dia contemple quaisquer das matérias acima elencadas, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis da data da referida reunião de sócios.

### **CLÁUSULA OITAVA - MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS**

**8.1.** Observado o disposto na Cláusula 6.2 acima, no exercício de seus direitos e recursos contra o Alienante Fiduciante, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, o Agente Fiduciário poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas ao Agente Fiduciário em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato. Desta forma, o Alienante Fiduciante reconhece que a presente Alienação Fiduciária de Quotas outorgada nos termos deste Contrato poderá ser executada prévia ou posteriormente à excussão das demais garantias outorgadas no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, observado o disposto na Cláusula 6.2 acima, independentemente de sua concordância, a exclusivo critério do Agente Fiduciário e sem que seja necessária qualquer medida adicional do Agente Fiduciário para tanto.

**8.2.** Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

### **CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES**

**9.1.** Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste instrumento deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços, sempre com cópia para os endereços eletrônicos indicados:

Se para o Alienante Fiduciante:



**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paneira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, São Paulo/SP

At: Bernardo Sequeira Taier / Ingrid Gross Pizzo

Telefone: (11) 2540-9150

E-mail: bernardo.taier@brookfield.com / ingrid.gross@brookfield.com / bpgjur@brookfield.com

Se para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; garantias@vortex.com.br

Se para a SPE:

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paneira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, São Paulo/SP

At: Bernardo Sequeira Taier / Ingrid Gross Pizzo

Telefone: (11) 2540-9150

E-mail: bernardo.taier@brookfield.com / ingrid.gross@brookfield.com / bpgjur@brookfield.com

**9.1.1.** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

**9.1.2.** Para os fins do subitem 9.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Será considerada a data de entrega o dia do recebimento caso tal aviso tenha sido recebido em horário comercial ou no Dia Útil seguinte se o recebimento ocorrer fora de referido horário.

**9.1.3.** As comunicações enviadas nas formas previstas neste instrumento serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos a empregado, preposto ou

representante das Partes.

**9.1.4.** 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://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**10.1.** Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou na Cidade de São Paulo. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

**10.2.** As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

**10.3.** Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

**10.4.** Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato.

**10.5.** O presente Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

**10.6.** O Alienante Fiduciante obriga-se a arcar com as despesas relativas ao objeto deste Contrato, incluindo seu registro em Cartório de RTD.

**10.7.** Cada uma das Partes declara, individualmente e sem solidariedade entre si, que em relação ao objeto deste instrumento:

- (a)** observa e cumpre rigorosamente a legislação que lhe é aplicável relativa à coibição de atos de corrupção, suborno ou lavagem de dinheiro, assim como as suas respectivas normas e exigências constantes das políticas internas, conforme aplicável, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *UK Bribery Act of 2010* e da Lei 9.613/98 (em conjunto, "Leis Anticorrupção");
- (b)** nunca se envolveu e não está envolvido, diretamente, por seus administradores, diretores sócios ou por suas controladas, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, declarando, ainda, desconhecer a existência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;
- (c)** nunca esteve e não se encontra diretamente, **(a)** sob investigação, em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(b)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foi condenado ou indiciado sob a acusação de corrupção ou suborno; **(c)** condenado por promover práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(d)** sob sanções econômicas e de negócios por qualquer Autoridade Governamental, sob acusação de corrupção ou suborno; e **(e)** banido ou impedido, de acordo com qualquer Lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer Autoridade Governamental, em razão de condenação de corrupção ou suborno;
- (d)** não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou, direta ou indiretamente, o pagamento em dinheiro, em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de ser beneficiado ilicitamente ou de beneficiar os seus negócios;
- (e)** nunca recebeu, transferiu, manteve, usou ou escondeu, direta ou indiretamente, recursos decorrentes de qualquer atividade ilícita; e
- (f)** **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(c)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente

relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e **(d)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

**10.8.** As Partes notificarão prontamente, por escrito, as demais, a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas Leis Anticorrupção, e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção, assim como o descumprimento de qualquer declaração prevista nesta Cláusula.

**10.9.** As Partes deverão cumprir as Leis Anticorrupção a elas aplicáveis, sendo certo que a constatação do não cumprimento do aqui disposto sujeitará a Parte inadimplente ao pagamento das perdas que causar à outra Parte nos termos deste instrumento.

**10.10.** As Partes concordam que qualquer alteração a este instrumento dependerá de prévia aprovação dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais reunidos em assembleia de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, sendo certo, todavia, que este instrumento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3 (conforme definido no Termo de Emissão); **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais; **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou, ainda, **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações **(a)** não representem prejuízo aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais; e **(b)** não gerem novos custos ou despesas aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais.

**10.11.** O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações previstas neste instrumento caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente e os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**10.12.** Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de

anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil. Ainda, diante do disposto no §4º do Art. 784 do Código de Processo Civil, ficam dispensadas as assinaturas das testemunhas.

**10.13.** As Partes estão sujeitas a códigos de ética próprios e declaram que cumprem os seus respectivos códigos de ética rigorosamente, em estrita observação à legislação que lhes é aplicável.

**10.14.** Certidões. Nos termos e para os fins do artigo 47, inciso I, alínea "c", da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, o Alienante Fiduciante apresentou, na forma do **Anexo IV**, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (ou Positiva com Efeitos de Negativa), expedida pela Secretaria da Receita Federal em conjunto com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

**10.15.** Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúscula e não definidos de outra forma neste Contrato (incluindo, sem limitação, o preâmbulo) terão o significado a eles atribuídos no Termo de Emissão.

**10.16.** O Alienante Fiduciante e a Interveniente Anuente consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais única e exclusivamente para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas para este fim. Além disso, declaram conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros nos termos mencionados nesta Cláusula.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES SOCIOAMBIENTAIS**

**11.1.** As Partes declaram e garantem que:

- (a)** conduzem suas atividades pelo respeito ao meio ambiente e cumprimento da legislação ambiental vigente nos locais em que desenvolvem suas atividades, incluindo mas não se limitando à Política Nacional de Resíduos Sólidos e à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, e que coíbe a prática de atos que importem em degradação do meio ambiente, atuando de maneira socialmente responsável, sempre levando em consideração os públicos com os quais interagem e planejando suas atividades visando à sustentabilidade dos seus negócios e do planeta, bem como se comprometem a prevenir e erradicar práticas danosas ao meio ambiente;
- (b)** não praticam atos que importem em discriminação de raça gênero, condição física, religião e/ou preferência sexual;

- (c) não utilizam ou utilizarão trabalho infantil, em condições análogas às de escravo, ou forçado e nem praticam atos de incentivo à prostituição;
- (d) não empregam menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem empregam menores de 16 (dezesesseis) anos em trabalho algum, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 (quatorze) anos, conforme previsto em lei; e
- (e) conduzem suas atividades com observância integral das normas de segurança do trabalho, em cumprimento à legislação vigente nos locais em que desenvolvem suas atividades, bem como se comprometem a prevenir e erradicar práticas danosas à segurança dos seus empregados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEI APLICÁVEL E FORO**

**12.1.** Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**12.2.** Foro: Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam eletronicamente o presente Contrato.

São Paulo, [--] de 2024

*[inserir páginas de assinatura]*

**ANEXO I**  
**DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

- (i) Número da Emissão: a Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais Escriturais da Emitente.
- (ii) Valor do Total da Emissão: R\$ 21.050.000,00 (vinte e um milhões e cinquenta mil reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").
- (iii) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 25 de julho de 2024 ("Data de Emissão").
- (iv) Prazo e Data de Vencimento: observado o disposto no Termo, as Notas Comerciais Escriturais terão prazo de vencimento de 1826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 25 de julho de 2029 ("Data de Vencimento").
- (v) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais será de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- (vi) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, conforme fórmula descrita no Termo de Emissão.
- (vii) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa, Aquisição Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo ou da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais (todos conforme definidos abaixo), nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, com a primeira parcela em 25 de janeiro de 2025 e a última na Data de Vencimento, de acordo com a tabela descrita no Termo de Emissão (cada uma, uma

“Data de Pagamento da Remuneração”).

- (viii)** Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário: Ressalvadas as hipóteses de Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, ou vencimento antecipado, nos termos previstos no Termo, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Notas Comerciais Escriturais será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento.
- (ix)** Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitente ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios”).
- (x)** Resgate Antecipado Facultativo: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, a qualquer momento, a partir Data de Emissão, realizar o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais (“Resgate Antecipado Facultativo”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor a ser pago aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, acrescido; **(a)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último; e **(b)** de prêmio *flat*, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada nos termos do item (a) acima, de acordo com a tabela constante do Termo de Emissão.
- (xi)** Amortização Extraordinária: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais Escriturais (“Amortização Extraordinária Facultativa”).
- (xii)** Oferta de Resgate Antecipado Facultativo: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado



facultativo das Notas Comerciais Escriturais, endereçada a todos os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, sendo assegurado a todos os Titulares de Notas Comerciais Escriturais igualdade de condições para aceitar o resgate das Notas Comerciais Escriturais por eles detidas ("Oferta de Resgate Antecipado Facultativo").

- (xiii)** Aquisição Facultativa: Observadas as normas aplicáveis, a Emitente poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, adquirir Notas Comerciais Escriturais ("Aquisição Facultativa") no mercado secundário, condicionado ao aceite do respectivo Titular de Notas Comerciais Escriturais vendedor por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso. A Emitente deverá fazer constar das demonstrações financeiras da Emitente referidas aquisições. As Notas Comerciais Escriturais adquiridas pela Emitente de acordo com esta cláusula poderão, a critério da Emitente, **(i)** ser canceladas; **(ii)** permanecer na tesouraria da Emitente; ou **(iii)** ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Resolução CVM 160. As Notas Comerciais Escriturais adquiridas pela Emitente para permanência em tesouraria nos termos acima, se e quando recolocadas no mercado, farão jus aos mesmos direitos econômicos e políticos aplicáveis às demais Notas Comerciais Escriturais.

**ANEXO II**  
**MODELO DE ADITAMENTO**

**[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “[•] Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças” (“Aditamento”), firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728”), artigos 40, 100 e 113 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e demais disposições legais aplicáveis, incluindo aquelas constantes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições e na melhor forma de direito, as partes:

**I.** Na qualidade de alienante fiduciante:

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase pré-operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Henrique Schaumann, nº 270, andar 1 e 2 sobreloja, Pinheiros, CEP 05.413-909, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 55.504.603/0001-12, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300639936, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Alienante Fiduciante” ou “Emitente”);

**II.** Na qualidade de credor fiduciário, representando a comunhão dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido no Contrato (conforme definido abaixo)):

**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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário da presente emissão, representando a comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”); e

**III.** Na qualidade de interveniente anuente:

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, parte, Vila Buarque, inscrita no CNPJ sob nº 38.448.498/0001-22, neste ato representada na forma de seu contrato social (“SPE” ou “Interveniente Anuente”); e

(sendo o Alienante Fiduciante, o Agente Fiduciário e a Interveniente Anuente denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** Em 22 de julho de 2024, a Emitente, conforme acima qualificada, celebrou com o Agente Fiduciário o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sem Garantia, a ser Alterada para com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob Rito de Registro Automático, da SF 809 Participações Societárias S.A.*" ("Termo de Emissão"), por meio do qual a Emitente 21.050 (vinte e uma mil e cinquenta) notas comerciais escriturais, em série única, de sua 1ª emissão ("Notas Comerciais Escriturais");

**(B)** As Notas Comerciais Escriturais foram objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Oferta");

**(C)** Como forma de garantir o integral e pontual cumprimento de todas as obrigações garantidas no âmbito da Oferta, as Partes celebraram em [--] de 2024 o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato");

**(D)** As Partes têm a intenção de aditar o Contrato para formalizar a inclusão na alienação fiduciária as Quotas Adicionais e/ou Direitos Adicionais (conforme definido abaixo); e

**(E)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são e serão pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Aditamento, que será regido pelos seguintes termos e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS TERMOS DEFINIDOS**

**1.1.** Os termos iniciados com letras maiúsculas utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui expressamente definidos terão os respectivos significados que lhes foi atribuído no Contrato e/ou no Termo de Emissão.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS**

**2.1.** No prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do presente Aditamento, apresentar a registro este Aditamento perante o Cartório de RTD (conforme definido no Contrato) e, no prazo

máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do registro deste Aditamento perante o Cartório de RTD, o Alienante Fiduciante deverá apresentar ao Agente Fiduciário a respectiva via eletrônica devidamente registrada no Cartório de RTD, sendo certo que o Alienante Fiduciante deverá tomar todas as providências necessárias para sanar eventuais exigências do Cartório de RTD em até 45 (quarenta e cinco) contados da Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão).

**2.2.** Celebrar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do presente Aditamento, instrumento de alteração dos atos constitutivos da SPE ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme atualizada nos termos do presente Aditamento, devendo ainda, em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Aditamento, arquivar o Instrumento de Alteração Contratual perante a junta comercial competente, às suas expensas, e a apresentar ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do registro, referido documento devidamente arquivado.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS ADITAMENTOS**

**3.1.** As Partes resolvem incluir na Alienação Fiduciária das Quotas (conforme definido no Contrato) [--] [quotas adicionais/direitos adicionais] ("Quotas Adicionais" / "Direitos Adicionais").

### **CLÁUSULA QUARTA – DAS RATIFICAÇÕES**

**4.1.** Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Contrato que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

### **CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**5.1.** As Partes celebram este Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

**5.2.** Se qualquer disposição deste Aditamento for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Aditamento.

**5.3.** O Alienante Fiduciante obriga-se a arcar com as despesas relativas ao objeto deste Aditamento, incluindo seu registro em Cartório de RTD.

**5.4.** Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Aditamento poderão realizadas por meio eletrônico, constituindo

meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil. Ainda, diante do disposto no §4º do Art. 784 do Código de Processo Civil (conforme definido no Contrato), ficam dispensadas as assinaturas das testemunhas.

#### **CLÁUSULA SEXTA – LEI APLICÁVEL E FORO**

**6.1.** Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**6.2.** Foro: Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

[Local], [data]

*[inserir assinaturas]*

**ANEXO III**  
**MODELO DE PROCURAÇÃO**

**PROCURAÇÃO**

Pela presente procuração **SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase pré-operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Henrique Schaumann, nº 270, andar 1 e 2 sobreloja, Pinheiros, CEP 05.413-909, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.504.603/0001-12, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Outorgante"), nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, **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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Outorgado"), como seu fiel e bastante procurador, na maior extensão permitida por lei, com poderes para, em causa própria, nos termos e para os fins dos artigos 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil");

(a) praticar todos os atos, de qualquer natureza, exigidos ou necessários para formalizar, registrar ou averbar o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [--] de 2024 entre a Outorgante, o Outorgado e **BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, parte, Vila Buarque, inscrita no CNPJ sob nº 38.448.498/0001-22, neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE") na qualidade de interveniente anuente ("Contrato"), ou quaisquer aditamentos ao Contrato, conforme o caso, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;

(b) sujeito às leis aplicáveis, representar a Outorgante perante terceiros e quaisquer órgãos governamentais ou autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de protesto, instituições bancárias, secretaria da receita federal e todas as respectivas seções, departamentos e subdivisões desses órgãos, para consecução dos direitos e obrigações previstos no Contrato e nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato);

(c) promover, de boa-fé, e pelo preço e nas condições que o Outorgado entender apropriado, judicial ou extrajudicialmente (de forma amigável), em uma ou mais vezes, em operação pública ou privada, nos termos da Cláusula Sexta do Contrato, o recebimento, retenção, venda, cessão ou transferência, no todo ou em parte, das Quotas Alienadas (conforme definido no Contrato), utilizando o produto assim obtido no pagamento e quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato), bem como de todas as despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Outorgado, inclusive honorários advocatícios razoáveis e de acordo com práticas de mercado, custas e

despesas judiciais para fins de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, os quais integrarão o valor das Obrigações Garantidas;

**(d)** nos termos da Cláusula Sexta do Contrato, firmar quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para os fins do item (c) acima, incluindo realizar notificações, ajustar preços, condições de pagamento, prazos, receber valores, transigir, dar recibos e quitação, assinar contratos ou outros instrumentos relativos à venda das Quotas Alienadas; e

**(e)** nos termos da Cláusula Sexta do Contrato, efetuar e formalizar a transferência da propriedade das Quotas Alienadas junto à SPE.

Os termos iniciados por letra maiúscula aqui utilizados e não definidos de outra forma terão os significados a eles atribuídos no Contrato e/ou no Termo de Emissão.

Esta procuração é irrevogável, irretratável, válida e efetiva, conforme previsto nos artigos 684 e 685 do Código Civil, e será válida pelo prazo de 1 (um) ano e deverá ser renovada com 60 (sessenta) dias de antecedência de seu vencimento, por iguais períodos de 1 (um) ano, ou até o pagamento e liberação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

[Local], [Data].

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO IV**  
**CERTIDÕES**



**ANEXO I-B**

**MODELO DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS**

---

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS  
CREDITÓRIOS DE CONTA VINCULADA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

entre

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*na qualidade de Cedente,*

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

*na qualidade de Cedente e Emitente*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*na qualidade de Agente Fiduciário,*

e

\_\_\_\_\_

Datado de

[--] de 2024

\_\_\_\_\_

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DE CONTA VINCULADA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

O presente instrumento particular é celebrado por e entre:

**(1) BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, parte, Vila Buarque, inscrita no CNPJ sob nº 38.448.498/0001-22, neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE");

**(2) SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase pré-operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Henrique Schaumann, nº 270, andar 1 e 2 sobreloja, Pinheiros, CEP 05.413-909, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.504.603/0001-12, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300639936, neste ato na qualidade de cedente e emitente das Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definidas) ("Emitente" e, em conjunto com a SPE, as "Cedentes"); e

**(3) 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário da presente emissão, representando a comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais ("Agente Fiduciário" e "Titulares de Notas Comerciais Escriturais", respectivamente);

sendo as Cedentes e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

### **CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** em 22 de julho de 2024, a Emitente celebrou com o Agente Fiduciário o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sem Garantia, a ser Alterada para com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático da SF 809 Participações Societárias S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Emissão", respectivamente), por meio do qual emitiu 21.050 (vinte e uma mil e cinquenta) notas comerciais escriturais, em regime de garantia firme de colocação, em série única, de sua 1ª (primeira) emissão ("Notas Comerciais Escriturais" e "Emissão", respectivamente), com base na aprovação da Assembleia Geral Extraordinária da Emitente, realizada em 22 de julho de 2024 ("Aprovação Societária da Emitente"), na qual foram deliberadas e aprovadas: **(i)** as condições de emissão das Notas Comerciais Escriturais na forma do Termo de Emissão e nos termos da Lei nº 14.195, para distribuição pública, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Lei de Valores Mobiliários") e demais disposições aplicáveis ("Oferta"); **(ii)** a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definida no Termo de Emissão), pela Emitente; e **(iii)** a autorização expressa à Diretoria da

Emitente para praticar todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações tomadas na Aprovação Societária da Emitente, bem como a assinatura de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Emissão, ao Contrato de Distribuição, aos Contratos de Garantia (conforme abaixo definidos), e a quaisquer aditamentos a tais instrumentos (se necessário), bem como para contratar os prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta;

- (B)** as Notas Comerciais Escriturais foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução CVM 160;
- (C)** a SPE possuirá determinado(s) contrato(s) de aluguel(eis) a serem celebrado(s) com terceiros ("Devedores"), além de determinados investimentos permitidos ("Cessão Fiduciária de Recebíveis") nos termos do presente Contrato (conforme abaixo definido) cujo objeto será a locação de imóveis residenciais do tipo "long stay";
- (D)** será constituída pela Emitente, em benefício dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, além da garantia criada por meio deste Contrato, a alienação fiduciária das quotas (100%) de emissão da SPE ("Alienação Fiduciária de Quotas") de titularidade da Emitente, nos termos e condições estabelecidos no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*", a ser celebrado, substancialmente na forma do Anexo I-A do Termo de Emissão, entre a Emitente, o Agente Fiduciário e a SPE ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas" e, em conjunto com este Contrato, as "Garantias Reais"), nos termos e prazos constantes do Termo de Emissão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, podendo ocorrer a excussão parcial ou total das Garantias Reais para quitação de parcela inadimplida das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), sendo que tais garantias poderão ser executadas pelos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, livremente e na ordem que preferir, sem, contudo, que tal prerrogativa represente qualquer renúncia ou presunção de benefício de ordem;
- (E)** para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) nos casos de não observância pela Emitente das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão em relação à Remuneração, as Notas Comerciais Escriturais contarão também, aplicável exclusivamente aos Investidores Profissionais que subscreverem as Notas Comerciais Escriturais no mercado primário, com um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *Equity Support Agreement* ("ESA"), celebrado em [--] de 2024 pela (i) BSREP V-A CARBON SUB LP, (ii) BSREP V-B CARBON SUB LP, (iii) BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB LP, (iv) BSREP V-C CARBON SUB LP, e (v) BSREP V-D CARBON SUB LP (itens (i) a (v), em conjunto, "LPs"). Assim, até o vencimento das Obrigações Garantidas (conforme definido baixo), as LPs estarão obrigadas a aportar recursos indiretamente na Emitente em caso de inadimplemento total ou parcial da Emitente com relação exclusivamente às obrigações pecuniárias da Emitente referentes ao pagamento da Remuneração, quando esta for devida e conforme aplicável, nos termos e condições a serem estabelecidos no ESA, sendo certo que as LPs estarão desobrigadas em relação a quaisquer outros pagamentos de valores decorrentes da Emissão;

- (F) como forma de garantir o integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) e de forma a viabilizar esta cessão fiduciária, as Cedentes concordam em fazer com que os recursos decorrentes do(s) Contrato(s) de Aluguel (conforme definido abaixo) que vierem a ser celebrados pela SPE sejam pagos única e exclusivamente em conta vinculada de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Administrador, objeto da presente garantia;
- (G) o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo Cidade de Deus, sem número, Bairro Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Administrador") será contratado para a prestação dos serviços de depositário da Conta Vinculada (conforme definida abaixo) a ser cedida fiduciariamente em benefício dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário;
- (H) nos termos do "*Contrato de Custódia de Recursos Financeiros*" a ser celebrado entre a Emitente, o Agente Fiduciário e o Banco Administrador ("Contrato de Depositário"), (i) o Banco Administrador (conforme definido abaixo) concordou em atuar como fiel depositário de todos os recursos a serem mantidos na Conta Vinculada (conforme abaixo definida); e (ii) a Emitente autorizou o Banco Administrador a fornecer ao Agente Fiduciário todas as informações referentes à Conta Vinculada;
- (I) para fins do presente Contrato, "Documentos da Operação" significa: (i) o Termo de Emissão; (ii) o presente Contrato; (iii) o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, em Regime de Garantia Firme de Colocação, da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sem Garantia, a ser Alterada para com Garantia Real, em Série Única, Sob Rito de Registro Automático, da SF 809 Participações Societárias S.A.*" ("Contrato de Distribuição"); (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) o ESA; e
- (J) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar este "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

## **1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES**

**1.1.** Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Emissão. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato, e referências à cláusula, sub cláusula, adendo e anexo estão

relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos definidos neste Contrato terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

**1.2.** Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Emissão, naquilo aplicável são aplicadas a este Contrato, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

## **2. OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**2.1.** Objeto: Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514") e do artigo 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emitente no Termo de Emissão, incluindo o Valor Total da Emissão, a Remuneração e os Encargos Moratórios (conforme abaixo definidos) aplicáveis, bem como as demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, presentes e/ou futuras, previstas no Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrida pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e/ou do Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, incluindo honorários e despesas advocatícias e/ou, quando houver, verbas indenizatórias devidas pela Emitente ("Obrigações Garantidas"), cuja descrição, em cumprimento ao disposto ao artigo 18 da Lei 9.514, encontra-se no Anexo II a este Contrato, as Cedentes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, cedem e transferem fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais e seus sucessores, representados pelo Agente Fiduciário, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Cessão Fiduciária"):

(i) pela SPE, de todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE em virtude de determinados contrato(s) de aluguel(eis) celebrado(s) pela SPE com terceiros, conforme listados no Anexo I à este Contrato ("Contrato(s) de Aluguel"); e

(ii) pela Emitente, de todos e quaisquer direitos sobre a conta vinculada nº [--], de titularidade da Emitente, mantida na Agência nº [--] do Banco Administrador ("Conta Vinculada"), nos quais serão depositados recursos provenientes do(s) Contrato(s) de Aluguel uma vez celebrados, incluindo encargos, multas compensatórias ou indenizatórias, incluindo eventuais investimentos permitidos, conforme definidos no Contrato de Depositário ("Recebíveis"), devidos pelos Devedores à SPE, bem como

eventuais investimentos permitidos da Conta Vinculada (itens (i) e (ii) em conjunto, os "Direitos Creditórios Cedidos").

**2.1.1.** A presente Cessão Fiduciária permanecerá íntegra e em pleno vigor até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**2.1.2.** A presente Cessão Fiduciária resolver-se-á quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas, após o qual a posse indireta, a propriedade resolúvel e fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos retornará à SPE de pleno direito, nos termos deste Contrato, exceto na hipótese de excussão da garantia.

**2.1.3.** Na ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, o Agente Fiduciário também poderá exercer os direitos e prerrogativas previstos no Termo de Emissão, neste Contrato, na regulamentação ou em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta dos Direitos Creditórios Cedidos, para os efeitos da presente garantia.

**2.1.4.** A SPE deverá assegurar que os Devedores obrigados ao pagamento dos Recebíveis, uma vez celebrados os Contratos de Aluguel, paguem a totalidade dos recursos relativos aos Recebíveis em fundos imediatamente disponíveis na Conta Vinculada, obrigando-se a notificar os Devedores dos Contratos de Aluguel para ciência do presente Contrato, fazendo os melhores esforços para obter a aprovação de tal Devedor, podendo essa ciência ser **(a)** conforme o Anexo III deste Contrato; ou **(b)** via inserção da seguinte redação em todos os boletos emitidos a partir da presente data, inclusive nas segundas vias dos boletos solicitados pelos Devedores, "*Crédito cedido fiduciariamente aos credores da 1ª emissão da SF 809 Participações Societárias S.A.*"; ou **(c)** conforme cláusula expressa nesse sentido no próprio Contrato de Aluguel a ser celebrado após a presente data com o Devedor ("Notificação"), devendo as Cedentes comprovarem ao Agente Fiduciário a ciência e/ou anuência dos Devedores, por meio **(a)** de aviso de recebimento da Notificação; ou **(b)** aposição de ciência e de acordo, conforme aplicável; ou **(c)** envio da cópia do boleto; ou **(d)** envio da cópia do Contrato de Aluguel celebrado com o Devedor evidenciando a cláusula nos termos aqui dispostos. O envio ao Agente Fiduciário da documentação comprobatória nos termos aqui dispostos deverá acontecer de forma semestral, contada da presente data.

**2.1.5.** As Cedentes exoneram expressamente o Agente Fiduciário e os Titulares de Notas Comerciais Escriturais de qualquer responsabilidade pela existência, procedência, validade e/ou plena eficácia de qualquer direito creditório que venha a ser objeto da presente garantia, cabendo às Cedentes a adoção tempestiva e às suas expensas das medidas pertinentes à proteção dos direitos representativos da garantia, inclusive a interrupção de prescrição, quando aplicável.

**2.1.6.** A SPE reconhece e concorda que se, a qualquer momento após a data de assinatura do presente Contrato, celebrar quaisquer outros contratos relacionados ao

aluguel dos imóveis objetos das matrículas nºs 111.656 a 111.707 do 5º Registro de Imóveis do Município de São Paulo, Estado de São Paulo com quaisquer terceiros, os recursos decorrentes destes novos contratos ("Direitos Adicionais") deverão ser depositados na Conta Vinculada estipulada no âmbito do presente Contrato.

**2.1.7.** Mediante a celebração de qualquer contrato ou instrumento que constitua Direitos Adicionais, as Cedentes deverão **(i)** semestralmente, assinar um aditamento a este Contrato substancialmente na forma do Anexo IV ao presente Contrato, **(ii)** obter a formalização do aditamento nos termos da Cláusula 3 abaixo; e **(iii)** tomar quaisquer outras medidas que possam ser exigidas de outra forma por lei aplicável para estender tal ônus.

**2.2.** Conta Vinculada: De forma a viabilizar a cessão fiduciária objeto do presente Contrato, a SPE se obriga a fazer com que os Recebíveis, uma vez existentes, sejam creditados na Conta Vinculada, observado o prazo de comprovação ao Agente Fiduciário indicado na Cláusula 2.1.4 acima.

**2.2.1.** Caso qualquer das Cedentes venha a receber, em violação ao disposto no presente Contrato, quaisquer Recebíveis de forma diversa da prevista neste Contrato, deverá recebê-los na qualidade de fiel depositária dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, e deverá depositar a totalidade dos valores assim recebidos diretamente na Conta Vinculada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que identificou o recebimento dos respectivos créditos em conta diversa, sem qualquer dedução ou desconto, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade para tanto.

**2.2.2.** A SPE fica ainda proibida: **(i)** de fornecer quaisquer instruções de pagamento aos Devedores diferentes de instruções para pagamento na Conta Vinculada que deverá constar na Notificação; e **(ii)** de qualquer outra maneira, alterar o direcionamento dos pagamentos dos Recebíveis sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário.

**2.2.3.** Caso seja solicitado pelo Agente Fiduciário, o Banco Administrador deverá enviar para o Agente Fiduciário ou para a Emitente, com cópia para o Agente Fiduciário, o extrato da Conta Vinculada, contendo os valores das operações de débito e crédito efetuadas na Conta Vinculada, bem como o extrato dos investimentos permitidos vinculados à Conta Vinculada, caso aplicável.

**2.2.4.** As Partes desde já autorizam que os recursos disponíveis na Conta Vinculada, enquanto estiverem ali retidos nos termos deste Contrato e do Contrato de Depositário, sejam aplicados pelo Banco Administrador em investimentos permitidos, conforme instruções enviadas por qualquer das Cedentes ao Banco Administrador, nos termos do Contrato de Depositário e sem a necessidade de aprovação prévia pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais.



**2.2.4.1.** O Agente Fiduciário e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, com as quais não possui(rá) qualquer ingerência sobre a modalidade, forma, prazo e quaisquer condições que sejam arbitradas e aprovadas pelas Cedentes.

**2.2.5.** A SPE, às suas próprias expensas, deverá tomar todas as providências necessárias para cobrar os Recebíveis, assim que exigíveis, seja judicial ou extrajudicialmente, atuando de forma diligente, de acordo com as práticas de cobrança usuais de mercado para operações de mesma espécie.

**2.2.5.1.** Enquanto não estiver em vigor um Evento de Retenção (conforme definido abaixo), caberá única e exclusivamente à SPE determinar as medidas necessárias à cobrança dos Recebíveis, inclusive, mas não se limitando, a possibilidade de concessão de tempo, envio de notificações ou quaisquer outras medidas anteriores à efetiva cobrança judicial ou uso da eventual garantia ao(s) Contrato(s) de Aluguel.

**2.2.6.** As Cedentes autorizam o Banco Administrador a fornecer ao Agente Fiduciário, bem como este a fornecer aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, se assim solicitado, todas as informações referentes a qualquer movimentação, resgate, conforme aplicável, e os saldos da Conta Vinculada, renunciando ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações única e exclusivamente em favor de referidas pessoas, seja por meio de extratos bancários e posições contidos na Conta Vinculada. As Cedentes, desde logo, de forma irrevogável e irretratável, reconhecem que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, em especial a Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto do Contrato. Não obstante o disposto nesta Cláusula, o Agente Fiduciário declara estar ciente do conteúdo sigiloso da informação recebida, devendo utilizá-la apenas nos termos do presente instrumento e que se responsabilizará pelo uso indevido que dela fizer.

**2.2.7.** Por ser uma conta de depósito, não operacional e indisponível, constituída para operacionalização das garantias objeto deste Contrato, fica vedada a emissão de cheques, de cartões magnéticos, bem como a realização de quaisquer transferências ou ordens de crédito e/ou débito relacionados à Conta Vinculada, ou, ainda, a utilização dos recursos depositados na Conta Vinculada para qualquer pagamento ou transferência a terceiros, salvo nos termos e condições contidas neste Contrato ou no Contrato de Depositário, sendo que, inclusive caso o Banco Administrador receba uma notificação de bloqueio nos

termos deste Contrato, os recursos retidos na Conta Vinculada poderão ser utilizados para determinados investimentos efetuados nos termos do Contrato de Depositário.

**2.2.8.** A Conta Vinculada não poderá ser encerrada até que findo o prazo de vigência deste Contrato, o qual será informado pelo Agente Fiduciário à Emitente. Adicionalmente, a Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a não alterar ou modificar, sob qualquer forma, a Conta Vinculada sem o prévio consentimento por escrito dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação reunidos em assembleia geral para esse fim, com exceção do disposto na Cláusula 4.2 abaixo.

**2.3.** Extinção, Quitação e Liberação da Garantia: A cessão fiduciária em garantia objeto deste Contrato permanecerá íntegra e em pleno vigor até: **(i)** o pleno e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; **(ii)** eventual substituição da Cessão Fiduciária por outra garantia, desde que aprovado pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário; ou **(iii)** que a cessão fiduciária seja totalmente excutada e os Titulares de Notas Comerciais Escriturais tenham recebido o produto da excussão dos Direitos Creditórios Cedidos de forma definitiva e incontestável, na forma prevista neste Contrato. Liquidadas as Obrigações Garantidas, este Contrato ficará imediatamente terminado de pleno direito e os Direitos Creditórios Cedidos serão liberados do gravame criado por este Contrato às custas das Cedentes, devendo o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, colaborar com tudo o que for necessário à liberação dos Direitos Creditórios Cedidos e assinar e entregar às Cedentes, no prazo de até 30 (trinta) dias após a respectiva solicitação de qualquer das Cedentes, o devido termo de liberação de garantia para que as Cedentes possam averbar a liberação da Cessão Fiduciária no Cartório de RTD (conforme definido abaixo).

**2.4.** Fiel Depositário dos Documentos Comprobatórios: O Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, neste ato, de modo irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, nomeia a Emitente como fiel depositária dos títulos, contratos, faturas e/ou outros documentos representativos dos Direitos Creditórios Cedidos ("Documentos Comprobatórios"). A Emitente se obriga, às suas expensas, a garantir a boa manutenção, conservação e preservação dos Documentos Comprobatórios, que deverão ser mantidos na sede da Emitente, bem como a exibi-los e/ou entregá-los a qualquer momento que forem exigidos pelo Agente Fiduciário, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir do recebimento de sua solicitação, ou em prazo menor, caso seja assim determinado por ordem judicial ou ordem de órgão regulatório, no lugar em que for determinado, especialmente no caso de sobrevir à sustação judicial do protesto.

**2.5.** Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente cessão fiduciária em garantia, a Emitente deterá a posse direta dos Documentos Comprobatórios, sendo certo que a propriedade fiduciária e a posse indireta dos mesmos serão detidas pelo Agente Fiduciário, em nome dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, e observado que a Emitente não poderá transferir a posse direta dos Documentos Comprobatórios para terceiros sem a prévia autorização, por

escrito, do Agente Fiduciário, mediante a aprovação dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Termo de Emissão.

### **3. CONSTITUIÇÃO E FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**3.1. Registro do Contrato:** Como parte do processo de constituição da cessão fiduciária em garantia objeto deste Contrato, as Cedentes se obrigam, às suas exclusivas expensas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do presente Contrato ou de eventuais aditamentos, apresentar a registro este Contrato ou eventuais aditamentos, conforme aplicável, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio das Cedentes ("Cartório de RTD") e, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do registro deste Contrato ou de eventuais aditamentos perante o Cartório de RTD, as Cedentes deverão apresentar ao Agente Fiduciário a respectiva via eletrônica devidamente registrada no Cartório de RTD, sendo certo que as Cedentes deverão tomar todas as providências necessárias para sanar eventuais exigências do Cartório de RTD em até 45 (quarenta e cinco) contados da Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão).

**3.2.** Na hipótese de as Cedentes não promoverem os registros e/ou averbações deste Contrato nos termos e prazos previstos na Cláusula 3.1 acima, sem prejuízo da caracterização de descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Emitente, o Agente Fiduciário fica desde já autorizado e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretroatável, para, em nome e às expensas da Emitente, como seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e do parágrafo 1º do artigo 661, ambos do Código Civil, promover os referidos registros e/ou averbações.

### **4. MOVIMENTAÇÃO DA CONTA VINCULADA E EVENTOS DE RETENÇÃO**

**4.1. Movimentação da Conta Vinculada:** Sempre que forem creditados recursos na Conta Vinculada e desde que não esteja em vigor um Evento de Retenção (conforme abaixo definido), o Banco Administrador, nos termos do Contrato de Depositário, transferirá os recursos creditados na Conta Vinculada para a conta de livre movimentação de titularidade de nº [--], de titularidade da Emitente, mantida na agência nº [--] do Banco [--] ("Conta Movimento Emitente"), sendo que os recursos depositados na Conta Vinculada serão transferidos pelo Banco Administrador para a Conta Movimento Emitente 4 (quatro) vezes ao mês, conforme determinado no Contrato de Depositário. Por sua vez, a Emitente poderá transferir livremente os recursos creditados pelo Banco Administrador na Conta Movimento Emitente para a conta de livre movimentação de titularidade da SPE, na respectiva proporção dos Recebíveis que a SPE tenha direito ("Conta Movimento SPE").

**4.2.** A Conta Movimento SPE poderá ser livremente movimentada pela SPE para quaisquer fins, sem qualquer restrição ou limitação, independentemente de qualquer ação ou aprovação da Emitente, do Agente Fiduciário ou dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais.

**4.3.** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, alterar a Conta Movimento Emitente para outra conta corrente de sua livre movimentação aberta em qualquer instituição financeira, desde que

de sua titularidade, mediante o envio de notificação nesse sentido ao Banco Administrador, com cópia para o Agente Fiduciário com, pelo menos, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que a alteração deverá ser efetivada, independentemente de qualquer ação ou aprovação do Agente Fiduciário ou dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais ou aditamento ao presente Contrato ou a qualquer documento relacionado à Emissão das Notas Comerciais Escriturais.

**4.4. Eventos de Retenção:** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1 deste Contrato, o Banco Administrador, em atendimento a uma ordem, expressa e por escrito, do Agente Fiduciário (o qual deverá enviar uma cópia de tal ordem expressa e por escrito para a Emitente na mesma data do envio ao Banco Administrador), observado o disposto no Contrato de Depositário, deverá bloquear a Conta Vinculada de modo que a totalidade dos recursos ali depositados fiquem indisponíveis à Emitente, a qualquer tempo, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um dos eventos, um "Evento de Retenção"):

(a) ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais Escriturais previstos no Termo de Emissão, hipótese na qual os recursos mantidos na Conta Vinculada serão retidos até a deliberação acerca de eventual vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais conforme estabelecido no Termo de Emissão. Havendo a deliberação de vencimento antecipado no âmbito da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, os recursos permanecerão retidos na Conta Vinculada, na forma deste Contrato, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Emissão; e

(b) ocorrência de vencimento antecipado automático ou o vencimento das Obrigações Garantidas na Data de Vencimento, sem que tenham sido integralmente quitadas, hipóteses em que os recursos serão bloqueados na Conta Vinculada, na forma deste Contrato, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Emissão.

## **5. BLOQUEIO DE CONTA VINCULADA**

**5.1. Possibilidade de Bloqueio de Conta Vinculada:** Sem prejuízo e em adição a outras cláusulas deste Contrato e aos direitos previstos na legislação aplicável, na hipótese de vencimento antecipado ou de vencimento final das Notas Comerciais Escriturais sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, poderão os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, solicitar o bloqueio da Conta Vinculada, de forma amigável e de boa-fé, independentemente de avaliação, prévia notificação às Cedentes, notificação judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

**5.1.1.** Todas as despesas comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de bloqueio da Conta Vinculada, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão as Obrigações Garantidas.

**5.2. Mandato:** Para os fins do bloqueio de Conta Vinculada, a Emitente nomeia e constitui, por meio deste Contrato, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de Notas

Comerciais Escriturais, como bastante procurador, outorgando-lhe poderes especiais para, exclusivamente na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou caso existam, após a Data de Vencimento, Obrigações Garantidas que não foram quitadas, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, bloquear a Conta Vinculada e praticar todo e qualquer ato necessário com relação aos Direitos Creditórios Cedidos, sendo vedado o seu substabelecimento, incluindo: **(i)** exigir do Banco Administrador o bloqueio da Conta Vinculada e a retenção de todos e quaisquer valores existentes na Conta Vinculada, incluindo, sem limitar, os valores oriundos do resgate dos investimentos permitidos para a conta dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais que o Agente Fiduciário venha indicar ao Banco Administrador, independentemente de qualquer outra formalidade; e **(ii)** negociar preço, condições de pagamento, prazos, receber valores, transigir e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, estando autorizado, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar os procedimentos para bloqueio da Conta Vinculada.

**5.2.1.** O mandato da Cláusula 5.2 acima é outorgado em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos e para os efeitos dos artigos 684, 685 e parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, devendo ser válido até o integral bloqueio da Conta Vinculada, de forma que as Cedentes, neste ato, assinam e entregam ao Agente Fiduciário um instrumento particular de procuração, com validade até de 1 (um) ano, devendo ser renovada anualmente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo que tal renovação deverá ser feita pela Emitente e cópia de nova procuração enviada ao Agente Fiduciário em até 60 (sessenta) dias que antecedem ao término da vigência da procuração, de acordo com o modelo previsto no Anexo V a este Contrato.

## **6. OBRIGAÇÕES DAS CEDENTES**

**6.1.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato, as Cedentes, conforme o caso, se obrigam a:

- (i)** manter a cessão fiduciária em garantia objeto deste Contrato existente, lícita, válida, eficaz, exigível, exequível e em pleno vigor e efeito, em perfeita ordem, sem qualquer restrição ou condição;
- (ii)** manter os Direitos Creditórios Cedidos livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, cessão fiduciária, penhor, penhora, usufruto ou caução, encargos, disputas ou litígios, exceto pela presente garantia;
- (iii)** manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato, as declarações e garantias contidas neste instrumento, comprometendo-se a notificar por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, caso qualquer das declarações aqui previstas e/ou as informações fornecidas ou a serem fornecidas, conforme o caso, pelas Cedentes, tornem-se falsas, inconsistentes, insuficientes ou

incorretas, em relação à data em que foram prestadas, e, em todos os casos, desde que possam causar um Efeito Adverso Relevante;

**(iv)** no caso da Emitente, comunicar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do momento em que tenha tomado conhecimento do respectivo evento, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar, de maneira relevante, a higidez da garantia fiduciária prestada neste Contrato, ou a segurança, liquidez e certeza dos Direitos Creditórios Cedidos;

**(v)** defender e manter indenos os Direitos Creditórios Cedidos, agindo de forma tempestiva diante de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar de forma relevante ou ter um efeito adverso sobre os Direitos Creditórios Cedidos ou sobre a Cessão Fiduciária objeto deste Contrato, bem como informar o Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;

**(vi)** dar ciência aos Devedores acerca desta Cessão Fiduciária, bem como instruir e fazer os melhores esforços para que os Devedores que os pagamentos relativos aos Recebíveis sejam creditados e/ou depositados na Conta Vinculada, nos termos da Cláusula 2.1.4 acima até o integral cumprimento das Obrigações;

**(vii)** não fazer com que a Emitente altere, encerre ou onere a Conta Vinculada ou permita que seja alterada qualquer cláusula ou condição do Contrato de Depositário, sem a realização prévia de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais (com exceção do disposto na Cláusula 4.2 acima), nem praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, resultar na alteração, encerramento ou oneração da Conta Vinculada pela Emitente ou na alteração, expressa ou tácita pela Emitente, do Contrato de Depositário ou, ainda, na renúncia de direitos da Emitente sobre tal contrato;

**(viii)** fazer com que a Emitente contrate e mantenha contratado, bem como não substitua o Banco Administrador sem o prévio e expresso consentimento dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário;

**(ix)** prestar e/ou enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação enviada pelo Agente Fiduciário, todas as informações e documentos necessários relativos aos Direitos Creditórios Cedidos, de modo a permitir que o Agente Fiduciário, agindo de acordo com as instruções dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, possa cumprir as disposições do presente Contrato;

**(x)** não praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, afetar o cumprimento da presente Cessão Fiduciária ou obstar sua excussão;

**(xi)** cumprir (independentemente de qualquer notificação ou de outra comunicação em contrário transmitida por qualquer outra pessoa) com todas as instruções justificadamente enviadas por escrito pelo Agente Fiduciário, conforme orientação dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, com relação ao presente Contrato, desde que tais instruções não contrariem nenhuma lei aplicável ou ordem emanada por autoridade governamental e nem sejam contrárias ao disposto neste Contrato, no Termo de Emissão e/ou nos Documentos da Emissão;

**(xii)** não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir ou inibir os direitos do Agente Fiduciário;

**(xiii)** efetuar o pagamento de todas as despesas devidamente comprovadas, necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais nos termos deste Contrato ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas, honorários e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais e ao Agente Fiduciário em razão deste Contrato; e

**(xiv)** celebrar o Contrato de Depositário entre a Emitente, o Agente Fiduciário e o Banco Administrador em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data de Início da Rentabilidade; e

**(xv)** efetuar o pagamento integral, incluindo, sem limitação, de todos os impostos, taxas, contribuições, comissões, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza ("Tributos"), relativas à Cessão Fiduciária ou aos Direitos Creditórios Cedidos, exceto com relação aos Tributos que comprovadamente estejam sendo contestados de boa-fé e, caso tal pagamento seja exigível, tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade.

## **7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS CEDENTES**

**7.1.** As Cedentes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, e como condição e causa essenciais para a celebração deste Contrato, declaram e asseguram ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, individualmente, na data de assinatura deste Contrato, que:

**(i)** com relação à SPE, é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

**(ii)** com relação à Emitente, é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

**(iii)** é a legítima titular dos Direitos Creditórios Cedidos, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, excetuando-se a presente Cessão Fiduciária, não existindo contra a Cedente quaisquer ações ou procedimentos judiciais, arbitrais, administrativos ou fiscais que possam, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a presente Cessão Fiduciária;

**(iv)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias e regulatórias e de terceiros (inclusive credores) à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais, regulatórios, estatutários e de terceiros necessários para tanto;

**(v)** os seus representantes legais que assinam este Contrato têm plenos poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Cedente, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

**(vi)** a celebração deste Contrato, a constituição da presente Cessão Fiduciária e cumprimento das obrigações aqui previstas: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus regulamentos e documentos societários, conforme aplicável; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, aos quais esteja vinculada, contrato ou instrumento do qual seja parte, ordem, sentença, decisão judicial, administrativa ou arbitral em sua face ou de qualquer de seus bens ou propriedades; **(c)** não acarretou em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, (2) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Alienante Fiduciante, com exceção deste Contrato; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(iv)** não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido devidamente obtido;

**(vii)** este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legalmente válida, eficaz e vinculante perante cada Parte, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil (conforme definido abaixo);

**(viii)** possui todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício regular de suas atividades, tendo todos os registros necessários ao pleno exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação civil aplicável, exceto aquelas autorizações e licenças que **(a)** estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou **(b)** que estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;



**(ix)** cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e relevantes para a execução das suas atividades e está devidamente qualificada ou registrada para o exercício de suas atividades;

**(x)** não foi notificada sobre a existência de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou, no seu melhor conhecimento, outro tipo de investigação governamental, que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Termo de Emissão) ou que possa afetar ou colocar em risco, ainda que indiretamente, os Direitos Creditórios Cedidos (ou que tenham por objeto os Direitos Creditórios Cedidos);

**(xi)** não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em qualquer efeito adverso relevante **(1)** sobre a capacidade de desenvolver suas atividades, situação financeira, situação reputacional (entendendo-se como tal a violação de temas envolvendo corrupção ou que importem em "impactos socioambientais" relevantes). Para o disposto neste Contrato, impactos socioambientais se referem a qualquer impacto relacionado a temas ambientais e sociais aplicáveis, em especial temas envolvendo trabalho infantil, análogo a de escravo e incentivo à prostituição, inclusive relacionado à saúde e segurança ocupacional e as diligências à proteção do meio ambiente; e/ou **(2)** na capacidade de cumprir suas obrigações nos termos deste Contrato;

**(xii)** inexistente, no seu melhor conhecimento, descumprimento **(a)** de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer outra 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 visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato;

**(xiii)** todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato foram outorgados como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

**(xiv)** os Direitos Creditórios Cedidos não representam bens de capital essenciais da Cedente; e

**(xv)** os Direitos Creditórios Cedidos são originados de negócios comerciais legítimos e existentes e são devidamente constituídos de acordo com a legislação e regulamentação brasileiras.

**7.1.1.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2 abaixo, a Emitente obriga-se a comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência, caso quaisquer das declarações prestadas nos termos deste Contrato se tornem, no todo ou em parte, inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas.

**7.2.** A Emitente, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, e como condição e causa essenciais para a celebração deste Contrato, declara e assegura ao Agente Fiduciário, na data de assinatura deste Contrato, que não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Termo de Emissão).

## **8. INDENIZAÇÃO**

**8.1.1.** A presente Cessão Fiduciária tem caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus cessionários autorizados e/ou sucessores, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas e condições pelos prejuízos, perdas e danos diretos e comprovados, a que der causa, na forma da legislação aplicável.

## **9. CONDIÇÕES GERAIS**

**9.1.** Comunicações: Quaisquer notificações, instruções ou comunicações a serem realizadas por quaisquer das Partes em virtude deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Se para a SPE:

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paneira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, São Paulo/SP

At: Bernardo Sequeira Taier / Ingrid Gross Pizzo

Telefone: (11) 2540-9150

E-mail:       bernardo.taier@brookfield.com       /       ingrid.gross@brookfield.com       /  
bpgjur@brookfield.com

(ii) Se para a Emitente:

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paneira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, São Paulo/SP

At: Bernardo Sequeira Taier / Ingrid Gross Pizzo

Telefone: (11) 2540-9150

E-mail:       bernardo.taier@brookfield.com       /       ingrid.gross@brookfield.com       /  
bpgjur@brookfield.com

(iii) Se para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; garantias@vortx.com.br

**9.1.1.** As notificações, instruções e comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por serviço privado de entrega nos endereços acima. As comunicações enviadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pelo remetente (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

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

**9.2.** Não Prejuízo a Outros Direitos de Garantia: A garantia prevista neste Contrato será adicional e independente de quaisquer outras garantias prestadas ou que venham a ser prestadas em favor dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, de modo que o Agente Fiduciário poderá, a qualquer tempo, em nome dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, conjunta ou separadamente, em qualquer ordem, e quantas vezes forem necessárias, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas.

**9.3.** Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou prerrogativa que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, em razão de qualquer inadimplemento da Emitente, prejudicará o exercício de tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Cedentes neste Contrato, ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**9.4.** Novação: A abstenção do exercício de qualquer direito ou faculdade assegurada por este Contrato ou pela legislação aplicável a qualquer das Partes, bem como a não exigência imediata do cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados ou ainda a eventual tolerância para com eventuais atrasos no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste Contrato, por qualquer das Partes, constituir-se-ão em mera liberalidade da Parte que assim proceder e não significarão novação ou derrogação de qualquer cláusula deste Contrato tampouco precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

**9.5.** Nulidade Parcial: As Partes reconhecem que os direitos e recursos nos termos deste Contrato são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato, de forma que a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.

**9.6. Autonomia das Disposições:** Caso qualquer disposição do presente Contrato 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.

**9.7. Vigência:** Todos os acordos, declarações e garantias objeto deste Contrato, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Emissão permanecerão em pleno vigor até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

**9.8. Anexos:** Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato.

**9.9. Alterações:** O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados validamente com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes.

**9.9.1.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Oferta Restrita; **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA; **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou **(v)** a celebração de aditamento a este Contrato em razão de exigências formuladas pelo Cartório de RTD para registro deste Contrato.

**9.10. Cessão e Transferência:** As Cedentes não poderão ceder ou transferir, total ou parcialmente, a terceiros, os direitos e obrigações assumidos nos termos deste Contrato, sem o consentimento do Agente Fiduciário, salvo para os casos de entidades que sejam controladas, administradas e/ou geridos direta ou indiretamente pela Brookfield Asset Management Inc. ("BAM").

**9.11. Sistema de Informações de Crédito:** As Cedentes autorizam o Agente Fiduciário, a qualquer tempo, mesmo após a extinção deste Contrato, a: **(i)** fornecer ao Banco Central do Brasil, para integrar o Sistema de Informações de Crédito ("SCR"), informações sobre o montante de suas dívidas a vencer e vencidas, inclusive as em atraso e as operações baixadas com prejuízo, bem como o valor das coobrigações assumidas e das garantias prestadas; e **(ii)** consultar o SCR sobre eventuais informações existentes em nome das Cedentes.

**9.12. Assinatura:** Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora

acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

**11.12.1.** Este Contrato produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior (conforme aplicável). Ademais, caso este Contrato seja assinado eletronicamente, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

**9.13. Legislação Aplicável:** Os termos e condições deste Contrato devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**9.14. Resolução de Conflitos:** Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

**9.15. Título Executivo Extrajudicial:** As Partes desde já reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

**9.16. Execução Específica:** Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das Obrigações Garantidas, inclusive dos compromissos e obrigações decorrentes deste Contrato, nos termos do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

E, por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato eletronicamente.

São Paulo, [--].

*(inserir páginas de assinatura)*

**ANEXO I**  
**RELAÇÃO DE RECEBÍVEIS**

[Cópia(s) do(s) Contrato(s) de Aluguel]

## ANEXO II

### DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

- (i) Número da Emissão: a Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais Escriturais da Emitente.
- (ii) Valor do Total da Emissão: R\$ 21.050.000,00 (vinte e um milhões e cinquenta mil reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").
- (iii) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 25 de julho de 2024 ("Data de Emissão").
- (iv) Prazo e Data de Vencimento: observado o disposto no Termo, as Notas Comerciais Escriturais terão prazo de vencimento 1826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 25 de julho de 2029 ("Data de Vencimento").
- (v) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais será de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- (vi) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, conforme fórmula descrita no Termo de Emissão.
- (vii) Pagamento da Remuneração: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa, Aquisição Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo ou da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais (todos conforme definidos abaixo), nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, com a primeira parcela em 25 de janeiro de 2025 e a última na Data de Vencimento, de acordo com a tabela descrita no Termo de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").
- (viii) Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário: ressalvadas as hipóteses de Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, ou vencimento antecipado, nos termos previstos no Termo, o Valor Nominal Unitário

ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Notas Comerciais Escriturais será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento.

- (ix)** Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitente ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").
- (x)** Resgate Antecipado Facultativo: a Emitente poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, a qualquer momento, a partir Data de Emissão, realizar o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais ("Resgate Antecipado Facultativo"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor a ser pago aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, acrescido; **(a)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último; e **(b)** de prêmio *flat*, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada nos termos do item (a) acima, de acordo com a tabela constante do Termo de Emissão.
- (xi)** Amortização Extraordinária Facultativa: a Emitente poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais Escriturais ("Amortização Extraordinária Facultativa").
- (xii)** Oferta de Resgate Antecipado Facultativo: a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais Escriturais, endereçada a todos os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, sendo assegurado a todos os Titulares de Notas Comerciais Escriturais igualdade de condições para aceitar o resgate das Notas Comerciais Escriturais por eles detidas ("Oferta de Resgate Antecipado Facultativo").
- (xiii)** Aquisição Facultativa: observadas as normas aplicáveis, a Emitente poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, adquirir Notas Comerciais Escriturais ("Aquisição Facultativa") no mercado secundário, condicionado ao aceite do respectivo Titular de Notas Comerciais Escriturais vendedor por valor igual ou inferior ao Valor Nominal



Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso. A Emitente deverá fazer constar das demonstrações financeiras da Emitente referidas aquisições. As Notas Comerciais Escriturais adquiridas pela Emitente de acordo com esta cláusula poderão, a critério da Emitente, **(i)** ser canceladas; **(ii)** permanecer na tesouraria da Emitente; ou **(iii)** ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Resolução CVM 160. As Notas Comerciais Escriturais adquiridas pela Emitente para permanência em tesouraria nos termos acima, se e quando recolocadas no mercado, farão jus aos mesmos direitos econômicos e políticos aplicáveis às demais Notas Comerciais Escriturais.

## ANEXO III

### MODELO DE NOTIFICAÇÃO E RECONHECIMENTO DOS DEVEDORES

À

**[DEVEDOR APLICÁVEL]**

[endereço][Cidade – Estado]

**Ref.: Pagamento das obrigações referente ao Contrato de Aluguel**

Prezados Senhores,

Pelo presente instrumento informamos a V.Sa. que celebramos com a **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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da presente Emissão (conforme abaixo definida), representando a comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais ("Agente Fiduciário") o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato") por meio do qual cedemos fiduciariamente em favor dos titulares de Notas Comerciais Escriturais da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real, em série única da SF 809 Participações Societárias S.A. ("Emissão"), representados pelo Agente Fiduciário, todos os nossos direitos creditórios de determinada conta corrente vinculada ("Conta Vinculada"), abaixo discriminada, na qual deverão ser depositados os recursos no âmbito do [Contrato de Aluguel] celebrado entre nós em [data] ("Contrato de Aluguel").

Como resultado da cessão fiduciária acima mencionada, a partir desta data, os pagamentos de aluguel e demais quantias devidas a nós a qualquer título, em razão do Contrato de Aluguel, deverão ser pagas diretamente na Conta Vinculada, qual seja, conta de nº [•], agência [•], do Banco Bradesco S.A. ("Banco").

Pagamentos realizados de forma distinta serão considerados ineficazes, de forma que apenas o Agente Fiduciário poderá modificar essas instruções e a conta.

A presente determinação somente poderá ser revogada ou modificada através de correspondência específica, com a expressa autorização do Agente Fiduciário.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_

**[•]**

De acordo:

\_\_\_\_\_

**[DEVEDOR]**

## ANEXO IV

### MODELO DE ADITAMENTO

#### [--] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DE CONTA VINCULADA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

(1) **BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, parte, Vila Buarque, inscrita no CNPJ sob nº 38.448.498/0001-22, neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE");

(2) **SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase pré-operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Henrique Schaumann, nº 270, andar 1 e 2 sobreloja, Pinheiros, CEP 05.413-909, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.504.603/0001-12, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300639936, neste ato na qualidade de cedente e emitente das Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definidas) ("Emitente" e, em conjunto com a SPE, as "Cedentes"); e

(3) **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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário da presente emissão, representando a comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais ("Titulares de Notas Comerciais Escriturais" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

sendo as Cedentes e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

#### CONSIDERANDO QUE:

(A) em 22 de julho de 2024, a Emitente celebrou com o Agente Fiduciário o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sem Garantia, a ser Alterada para com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático da SF 809 Participações Societárias S.A.*" ("Termo de Emissão"), por meio do qual a Emitente emitiu 21.050 (vinte e uma mil e cinquenta) notas comerciais escriturais, em série única, de sua 1ª (primeira) emissão ("Notas Comerciais Escriturais" e "Emissão", respectivamente);

(B) as Notas Comerciais Escriturais foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente);

(C) como forma de garantir o integral e pontual cumprimento de todas as obrigações garantidas no âmbito da Oferta, as Partes celebraram em [--] o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"); e

- (D) as Partes têm a intenção de aditar o Contrato para incluir na cessão fiduciária que novos contratos de aluguéis ("Direitos Adicionais") deverão ser depositados na Conta Vinculada.

**ISTO POSTO**, em consideração às premissas acima e às mútuas avenças aqui contidas, as Partes contratantes concordam em assinar este "*[-] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" ("Aditamento"), que será regido pelas seguintes disposições:

## **I. ALTERAÇÕES**

**1.1.** Por meio deste Aditamento, as Partes desejam aditar o Contrato como um todo, de modo que o conceito de "Contrato(s) de Aluguel" do Contrato passe a integrar também o contrato de aluguel celebrado em [-], com [-], com o objeto [-], aditando igualmente o Anexo I ao Contrato para incluir a(s) cópia(s) do(s) novo(s) contrato(s) de aluguel, conforme o Anexo A a este Aditamento.

## **II. RATIFICAÇÕES**

**2.1.** Todas as disposições do Contrato que não foram expressamente aditadas pelo presente Aditamento são ratificadas e permanecem em pleno vigor e eficácia.

**2.2.** As Cedentes, por meio deste ato, ratificam todas as obrigações, declarações e garantias contidas na Cláusula 6 e na Cláusula 8, respectivamente, do Contrato.

## **III. REGISTRO DESTE ADITAMENTO**

**3.1.** As Cedentes se obrigam, às suas exclusivas expensas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura deste Aditamento, apresentar a registro este Aditamento perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio das Cedentes ("Cartório de RTD") e, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do registro deste Aditamento perante o Cartório de RTD, as Cedentes deverão apresentar ao Agente Fiduciário a respectiva via eletrônica devidamente registrada no Cartório de RTD, sendo certo que as Cedentes deverão tomar todas as providências necessárias para sanar eventuais exigências do Cartório de RTD em até 45 (quarenta e cinco) contados do respectivo protocolo.

**3.2.** Na hipótese de a Emitente não promover os registros e/ou averbações deste Aditamento nos termos e prazos previstos na Cláusula 3.1 acima, sem prejuízo da caracterização de descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Emitente, o Agente Fiduciário fica desde já autorizado e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretroatável, para, em nome e às expensas da Emitente, como seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e do parágrafo 1º do artigo 661, ambos do Código Civil, promover os referidos registros e/ou averbações.

## **IV. CONDIÇÕES GERAIS**

**4.1.** Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Aditamento deverão ter a definição a eles atribuída no Contrato.

**4.2.** Para os fins deste Aditamento, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das Obrigações Garantidas, inclusive dos compromissos e obrigações decorrentes deste Aditamento, nos termos do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**4.3.** Este Aditamento poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais, informáticos e/ou fisicamente, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, no caso de assinatura eletrônica, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

**4.3.1.** Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior (conforme aplicável). Ademais, caso este Contrato seja assinado eletronicamente, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

**4.4.** Os termos e condições deste Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**4.5.** Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E por assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e conteúdo ou eletronicamente, conforme aplicável, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [--]

*[incluir assinaturas]*

## ANEXO V

### MODELO DE PROCURAÇÃO

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, parte, Vila Buarque, inscrita no CNPJ sob nº 38.448.498/0001-22, neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE"); e **SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase pré-operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Henrique Schaumann, nº 270, andar 1 e 2 sobreloja, Pinheiros, CEP 05.413-909, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.504.603/0001-12, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" e, em conjunto com a SPE, as "Outorgantes"), nomeiam e constituem a **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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Outorgada"), na qualidade de representante dos titulares das notas comerciais escriturais, em série única, da 1ª emissão da SF 809 Participações Societárias S.A. ("Notas Comerciais Escriturais"), favorecidos pela cessão fiduciária em garantia constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em [-] ("Contrato de Cessão Fiduciária"), seu bastante procurador para atuar em seu nome, outorgando-lhe poderes especiais para executar a garantia objeto do Contrato de Cessão Fiduciária e praticar todo e qualquer ato necessário com relação aos Direitos Creditórios Cedidos para garantir a integral liquidação das Obrigações Garantidas após a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou caso se constate que existam, após a Data de Vencimento, Obrigações Garantidas não quitadas, sendo vedado o seu substabelecimento, incluindo: **(i)** exigir do Banco Administrador o pagamento das Obrigações Garantidas, mediante notificação do Agente Fiduciário, para, mediante o resgate dos investimentos permitidos e depósito na Conta Vinculada para a transferência, em até 1 (um) Dia Útil após o recebimento da notificação do Agente Fiduciário, de todos e quaisquer valores existentes na Conta Vinculada, incluindo, sem limitar, os valores oriundos do resgate dos investimentos permitidos para a conta dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais que o Agente Fiduciário venha indicar ao Banco Administrador, independentemente de qualquer outra formalidade; e **(ii)** negociar preço, condições de pagamento, prazos, receber valores, transigir e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, estando autorizado, de forma irrevogável e irretratável, a realizar os procedimentos para excussão da Cessão Fiduciária.

Os termos usados com iniciais em maiúsculas, mas não definidos neste instrumento, terão o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária. Os poderes ora outorgados dão-se em acréscimo àqueles conferidos pelas Outorgantes à Outorgada no Contrato de Cessão Fiduciária e não cancelam nem revogam quaisquer daqueles.

O presente mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, sendo sua outorga condição do negócio, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, com validade de 1 (um) ano.

São Paulo, [•] de [•] de [•]

**BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**SF 809 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo: