Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de

Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1 (o "Aditamento"), por e entre:

Debida Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Severo Dullius, n.º 1.395, 4º andar, conjunto 401, CEP 90200-310, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 87.870.457/0001-35, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Alienante"); e

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira atuando por sua filial no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401, Itaim Bibi CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, nomeada, na Escritura de Emissão (conforme abaixo definido), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas (conforme abaixo definido) perante a Emissora (conforme abaixo definido) ("Agente Fiduciário");

Alienante e Agente Fiduciário são doravante denominados, em conjunto, as "Partes" e, individualmente, a "Parte";

Considerando que, em 13 de março de 2020, Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A. ("Emissora")), na qualidade de emissora ("MSC"), o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.) (conforme aditado de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão"), que estabelece os termos e condições da 1ª (primeira) emissão privada, pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, no valor total de R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Debêntures");

Considerando que, em garantia das obrigações assumidas pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora) e pelos Fiadores na Escritura de Emissão, a Alienante alienou fiduciariamente em garantia, em favor do Agente Fiduciário, os Imóveis (conforme definido no Contrato), de acordo com os termos e condições estabelecidos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1, celebrado em 17 de março de 2020, entre a Alienante e o Agente Fiduciário (o "Contrato");

Considerando que os Debenturistas, reunidos em assembleia geral de debenturistas realizada em 19 de janeiro 2022 ("AGD 2022"), concordaram em liberar da alienação fiduciária objeto do Contrato, o imóvel objeto da matrícula n° 15.364, registrado junto ao Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS;

Considerando que, em 1º de maio de 2022, a Emissora incorporou a MSC, assumindo todas as obrigações da MSC perante os Debenturistas (conforme definido no Contrato) no âmbito da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato)

Considerando que, a pedido da Emissora, os Debenturistas, reunidos em assembleia geral de debenturistas realizada em [•] de 2023 ("AGD 2023"), concordaram em alterar a data de vencimento das Debêntures, o cronograma de amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, as datas de pagamento de Remuneração, a Remuneração das Debêntures, bem como, em aprovar a capitalização e incorporação, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração, da última parcela da Remuneração Adicional e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da AGD 2023;

Considerando que as Partes desejam celebrar o presente Aditamento a fim de refletir os novos termos e condições de pagamento das Debêntures de acordo com os termos deliberados na AGD 2023.

Resolvem as Partes,de comum acordo, celebrar o presente Aditamento, o que ora se faz consoante as cláusulas e condições a seguir indicadas:

1. Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o significado a eles atribuído no Contrato. Todos os termos no singular definidos neste Aditamento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa e quando empregados no gênero masculino ou feminino.

2. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento, as Partes acordam que, toda e qualquer referência a Medabil Soluções Construtivas S.A. no Contrato, deverá ser interpretada como uma referência a Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A., na qualidade de sucessora por incorporação de Medabil Soluções Construtivas S.A.

3. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento e das deliberações tomadas na AGD 2023, as Partes acordam que o Anexo A ao presente Aditamento substituirá integralmente o Anexo I ao Contrato a partir desta data, para todos os fins.

4. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento e das deliberações tomadas na AGD 2022, as Partes acordam em excluir a referência ao imóvel objeto da matrícula nº 15.364 do Anexo II do Contrato, tendo a vista a sua liberação do Ônus constituído pelo Contrato.

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

6. Este Aditamento será levado a registro nos competentes cartórios de Registro de Imóveis da comarca do município de localização de cada Imóvel, devendo a Alienante (i) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, entregar ao Agente Fiduciário cópiados protocolos dos pedidos de registro deste Aditamento nos competentes cartórios e evidência da correspondente prenotação da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Aditamento, entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Aditamento devidamente registrado, observado o disposto nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 do Contrato, acompanhada das matrículas atualizadas dos Imóveis, assumindo a Alienante os custos e despesas com o referido registro.

7. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

8. Para todos os fins de direito (inclusive para fins de registro, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97), o presente Aditamento tem força de escritura pública.

9. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico.

São Paulo, [•] de [•] de 2023

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1 celebrado entre Debida Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Debida Empreendimentos Imobiliários Ltda.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  |  | Nome:  |
| Cargo:  |  | Cargo:  |

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome:CPF: | Nome:CPF: |

*Anexo A ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1*

Anexo I

Descrição das Principais Características das Obrigações

(Termos utilizados neste Anexo I que não estiverem definidos aqui ou no Contrato

têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão)

|  |  |
| --- | --- |
| Valor de Emissão/Principal | R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). |
| Quantidade/Valor Nominal Unitário | 25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures, com valor nominal de R$ [•] ([•] reais) cada Debênture, em [*incluir data da AGD*] de 2023 ("Valor Nominal Unitário"). |
| Remuneração | 1. Durante o período entre a Data de Integralização e o dia [*incluir data da AGD*] de 2023 (exclusive) ("Primeiro Período"), 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa do Primeiro Período" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração do Primeiro Período"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento ou [*incluir a data da AGD*] de 2023, exclusive; e
2. Durante o período entre [*incluir a data da AGD*] de 2023 (inclusive) e a Data de Vencimento ("Segundo Período"), 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 21,70% (vinte e um inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa do Segundo Período" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração do Segundo Período"; sendo a Remuneração do Segundo Período, em conjunto com a Remuneração do Período, a "Remuneração" e sendo o termo "Remuneração" interpretado sempre de acordo com a respectiva data em que a correta Remuneração será aplicável), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde [*incluir a data da AGD*] ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.

A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. |
| Data de Vencimento | 30 de setembro de 2023. |
| Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário | Sem prejuízo de pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 14 (quatorze) parcelas, sendo:* + 1. a 1ª (primeira) parcela, no valor correspondente a 20,0000% (vinte por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 13 de março de 2021;
		2. a 2ª (segunda) parcela, no valor correspondente a 25,0000% (vinte e cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 13 de setembro de 2021;
		3. a 3ª (terceira) parcela, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros, três mil trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 13 de março de 2022;
		4. a 4ª (quarta) parcela, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 13 de setembro de 2022;
		5. a 5ª (quinta) parcela, no valor correspondente a 10,0000% (dez inteiros por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 15 de maio de 2023;
		6. a 6ª (sexta) parcela, no valor correspondente a 11,1100% (onze inteiros e mil e cem décimos de milésimos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 30 de maio de 2023;
		7. a 7ª (sétima) parcela, no valor correspondente a 12,5000% (doze inteiros e cinco mil milésimos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 15 de junho de 2023;
		8. a 8ª (oitava) parcela, no valor correspondente a 14,2900% (quatorze inteiros e dois mil e novecentos décimos de milésimos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 30 de junho de 2023;
		9. a 9ª (nona) parcela, no valor correspondente a 16,6700% (dezesseis inteiros e seis mil e setecentos décimos de milésimos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 15 de julho de 2023;
		10. a 10ª (décima) parcela, no valor correspondente a 20,0000% (vinte inteiros por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 30 de julho de 2023;
		11. a 11ª (décima primeira) parcela, no valor correspondente a 25,0000% (vinte e cinco inteiros por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 15 de agosto de 2023;
		12. a 12ª (décima segunda) parcela, no valor correspondente a 33,3300% (trinta e três inteiros e três mil e trezentos décimos de milésimos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 30 de agosto de 2023;
		13. a 13ª (décima terceira) parcela, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta inteiros por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 15 de setembro de 2023; e
		14. a 14ª (décima quarta) parcela, no valor correspondente a 100% (cem inteiros por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida na Data de Vencimento (sendo os incisos I a XIV acima, o "Cronograma de Amortização").
 |
| Datas de Pagamento da Remuneração | A Remuneração do Primeiro Período será paga (i) no período entre a Data de Integralização e o dia [*incluir a data da AGD 2023*], semestralmente no dia 13 dos meses de março e setembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de setembro de 2020 e o último em 13 de março de 2023, sendo certo que todos os valores devidos e não pagos referentes à Remuneração do Primeiro Período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário das Debêntures por meio do Evento de Capitalização, e (ii) no período entre 13 de março de 2022 e [*incluir a data da AGD 2023]*, por meio do Evento de Capitalização, em [*incluir a data da AGD*]. A Remuneração do Segundo Período será paga, durante o período entre [*incluir a data da AGD*] (inclusive) e a Data de Vencimento, nos termos da Escritura de Emissão, em parcelas a serem pagas nas mesmas datas indicadas nos incisos V a XIV da Cláusula 8.13 da Escritura de Emissão.  |
| Remuneração Adicional | Sem prejuízo da Remuneração, caso, até 30 de junho de 2020 (inclusive), não tenha ocorrido o Resgate Antecipado e/ou a liquidação financeira da Operação Permitida, a Emissora deverá pagar aos Debenturistas uma remuneração adicional equivalente à diferença positiva entre (a) R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento; e (b) o montante efetivamente pago pela Emissora aos Debenturistas a título de Prêmio por Amortização Extraordinária em decorrência de todas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas até a data do pagamento de tal remuneração adicional, conforme calculado pelo Agente Fiduciário.A Remuneração Adicional deverá ser paga pela Emissora em 5 (cinco) parcelas iguais, semestrais e consecutivas, devidas em 13 de março de 2021, 13 de setembro de 2021, 13 de março de 2022, 13 de setembro de 2022 e em 13 de março de 2023 (sendo que quaisquer valores devidos e não pagos da Remuneração Adicional, bem como seus eventuais Encargos Moratórios, até a [incluir a data da AGD] serão incorporados e capitalizados ao valor nominal unitário das Debêntures através do Evento de Capitalização) ("Datas de Pagamento da Remuneração Adicional"), sendo cada parcela atualizada pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento da respectiva parcela, observado que: (i) caso a Emissora venha a realizar o pagamento de Prêmio por Amortização Extraordinária após qualquer Data de Pagamento da Remuneração Adicional, o valor de cada uma das parcelas da Remuneração Adicional subsequentes a tal Data de Pagamento da Remuneração Adicional deverá ser reduzido de forma proporcional considerando o pagamento de tal Prêmio por Amortização Extraordinária pago pela Emissora; e (ii) caso a Emissora venha a realizar o Resgate Antecipado, as parcelas da Remuneração Adicional vincendas após tal data de Resgate Antecipado serão devidas caso o Prêmio por Amortização Antecipada não seja pago nos termos da Escritura de Emissão. |
| Resgate Antecipado | Em caso de Resgate Antecipado, a Emissora estará obrigada ao pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio correspondente a ("Prêmio por Resgate Antecipado"): (i) caso o Resgate Antecipado seja realizado até 30 de junho de 2020 (inclusive), R$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), ou (ii) caso o Resgate Antecipado seja realizado após 30 de junho de 2020 (exclusive), a diferença positiva entre (a) R$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, e (b) o somatório (x) do montante efetivamente pago pela Emissora aos Debenturistas a título de Remuneração Adicional e (y) do montante efetivamente pago pela Emissora a título de Prêmio por Amortização Extraordinária, observado que o Prêmio por Resgate Antecipado deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, na data em que ocorrer o Resgate Antecipado. |
| Amortização Extraordinária Obrigatória | Em caso de Amortização Extraordinária Obrigatória, a Emissora estará obrigada ao pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis,* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, no caso da primeira Amortização Extraordinária Obrigatória realizada pela Companhia, de prêmio correspondente a R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) ("Prêmio por Amortização Extraordinária").Cada Amortização Extraordinária Obrigatória e o consequente pagamento do respectivo Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória deverão ser realizados pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória.O montante a ser pago a título de Prêmio por Amortização Extraordinária deverá ser reduzido de forma proporcional aos pagamentos realizados pela Emissora a título de Remuneração Adicional. |
| Vencimento Antecipado | a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures (sem prejuízo da Fiança), com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de prêmio no montante equivalente à diferença positiva entre (a) R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, e (b) o montante pago pela Emissora aos Debenturistas a título de Prêmio por Amortização Extraordinária em decorrência de todas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas até a data em que ocorrer o pagamento de tal prêmio, conforme calculado pelo Agente Fiduciário ("Prêmio por Vencimento Antecipado"), sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela MSC e/ou pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigados, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. O Prêmio por Vencimento Antecipado não será devido se a MSC já tiver pago integralmente o valor referente à Remuneração Adicional. |
| Encargos Moratórios | (i) Juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento). |
| Demais Encargos | Todos os demais encargos, remunerações, prêmios, despesas, custos, indenizações, honorários, comissões e demais valores devidos pela Emissora e pelos Fiadores, conforme descritos na Escritura de Emissão. |

A tabela acima, que resume certos termos das Obrigações, foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, tal tabela não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos da Escritura de Emissão e demais Obrigações ao longo do tempo, tampouco limitarão os direitos do Agente Fiduciário e dos Debenturistas.