



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA DRAMMEN RJ INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

**ENTRE**

**DRAMMEN RJ INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

*como Emissora*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

*como Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas*

**e**

**ALESSANDRO LOMBARDI**

**PIEMONTE HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Como Garantidores*

01 de setembro de 2021



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA DRAMMEN RJ INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**DRAMMEN RJ INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.980.592/0001-30, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, 40º andar, sala 4004, Botafogo, CEP 22290-160, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Companhia”);

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”), representando a comunhão dos titulares das debêntures (“Debenturistas”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”);

E, na qualidade de garantidores e fiadores no âmbito da Emissão (conforme definido abaixo):

**ALESSANDRO LOMBARDI**, italiano, casado no regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade de Estrangeiro RNE nº V688882-6 e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº 233.479.938-61, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com escritório na Rua Lauro Muller, nº 116, 40º andar, salas 4102 e 4103 (parte), Botafogo, CEP 22290-160, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Fiador Pessoa Física”); e

**PIEMONTE HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, 41º andar, salas 4102 e 4103 (parte), Botafogo, CEP 22.290-160, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.280.180/0001-26, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Piemonte” e, quando em conjunto com o Fiador Pessoa Física, os “Fiadores” ou “Garantidores”).

comparecendo a cônjuge anuente do Fiador Pessoa Física neste ato, unicamente para fins de outorga uxória para prestação da Fiança Fiador Pessoa Física (conforme definida abaixo), nos termos desta Escritura (conforme definida abaixo);

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Garantidores doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”;



vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*” (“Escritura”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

## CLÁUSULA I AUTORIZAÇÃO

**1.1.** A (i) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”), nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações; (ii) oferta pública de distribuição de Debêntures com esforços restritos, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta Restrita”); (iii) autorização para a outorga, pela Emissora, de todas e quaisquer garantias vinculadas à Emissão, incluindo, sem limitação, a Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida), a Alienação Fiduciária de Equipamentos (conforme abaixo definida), a Cessão Fiduciária da Conta Reserva e Centralizadora (conforme abaixo definida), a Cessão Fiduciária da Conta Retenção para Aquisição (conforme abaixo definida) e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme abaixo definida); (iii) autorização para a celebração e cumprimento, pela Emissora, desta Escritura, dos Contratos de Garantia Real (conforme definido abaixo) e de todos e quaisquer documentos, instrumentos ou notificações (a) previstos nesta Escritura ou nos Contratos de Garantia Real, ou (b) necessários para a efetivação dos negócios e operações previstos em tais instrumentos (todos os documentos aqui previstos e seus aditamentos, celebrados ou a serem celebrados pela Emissora ou por quaisquer dos Garantidores, referidos, em conjunto os “Documentos da Operação”); e (iv) ratificação de todos os atos já praticados relacionados às deliberações acima, foram aprovadas com base na assembleia geral extraordinária de acionistas da Emissora realizada em 31 de agosto de 2021 (“AGE da Companhia”).

**1.2.** A outorga da Fiança Piemonte e a Alienação Fiduciária de Ações da Emissora (conforme abaixo definidas) pela Piemonte e a celebração e cumprimento de todos os Documentos da Operação que a Piemonte faz ou fará parte foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Piemonte, realizada em 31 de agosto de 2021 (“RCA da Piemonte”).

**1.3.** Não foi necessária qualquer aprovação societária em relação à outorga da Fiança Fiador Pessoa Física (conforme abaixo definida) e à Alienação Fiduciária de Ações da Emissora pelo Fiador Pessoa Física, uma vez que se trata de pessoa física.

## CLÁUSULA II



## REQUISITOS

A Emissão, a Oferta Restrita e a outorga das Garantias Escritura (conforme abaixo definidas) serão realizadas com observância aos seguintes requisitos abaixo.

### 2.1. Dispensa de Registro na CVM

2.1.1. Nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 e do artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a CVM por se tratar de oferta pública de valores mobiliários, com esforços restritos de distribuição, não sendo objeto de protocolo, registro e arquivamento perante a CVM, exceto pelo envio da comunicação sobre o início da Oferta Restrita e a comunicação de seu encerramento à CVM, nos termos dos artigos 7º-A e 8º, respectivamente, da Instrução CVM 476 (“Comunicação de Início” e “Comunicação de Encerramento”, respectivamente).

### 2.2. Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.2.1. A Oferta Restrita será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”), nos termos do inciso I do artigo 16 e do inciso V do artigo 18 do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, em vigor desde 6 de maio de 2021 (“Código ANBIMA”), no prazo de até 15 (quinze) dias contados do envio da Comunicação de Encerramento da Oferta Restrita à CVM).

### 2.3. Arquivamento na Junta Comercial e Publicações dos Atos Societários

2.3.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE da Companhia deverá ser arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”), e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal “Diário do Comércio” (“Jornais de Publicação”). A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) da ata da AGE da Companhia e o comprovante do respectivo registro e arquivamento das atas na JUCERJA e respectivas publicações, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do referido registro ou publicação.

2.3.2. A ata da RCA da Piemonte de que trata a Cláusula 1.2 acima deverá ser arquivada na JUCERJA e publicada nos termos da Lei das Sociedades por Ações. A Piemonte se compromete a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) da ata da RCA da Piemonte devidamente registrada na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do referido registro.



2.3.3. A Emissora e a Piemonte se comprometem a responder tempestivamente as eventuais exigências para registro dos atos societários mencionados nas Cláusulas 2.3.1 e 2.3.2 acima, que venham a ser formuladas pela JUCERJA, com a maior brevidade possível e, em qualquer caso, em até 30 (trinta) dias da formulação da referida exigência.

2.3.4. Caso a Emissora e/ou a Piemonte não providenciem o registro previsto nas Cláusulas 2.3.1 e 2.3.2 acima, o Agente Fiduciário poderá promover os registros acima previstos, devendo a Emissora e/ou a Piemonte, conforme o caso, arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros mediante comunicação nesse sentido. A eventual realização do registro pelo Agente Fiduciário não descaracterizará o inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora e/ou da Piemonte, nos termos desta Escritura.

#### **2.4. Arquivamento da Escritura na Junta Comercial e nos Cartórios de RTD**

2.4.1. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCERJA. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão apresentados pela Emissora para arquivamento na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura, observado, em qualquer caso, que os registros desta Escritura e de seus eventuais aditamentos perante a JUCERJA deverão sempre ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da data de sua respectiva assinatura.

2.4.2. Uma cópia eletrônica (PDF) desta Escritura e de seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital comprovando o arquivamento na JUCERJA, deverão ser enviadas ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento.

2.4.3. Em virtude das Fianças Escritura (conforme abaixo definidas), de acordo com o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, esta Escritura deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura, ser protocolada para registro no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos do domicílio de todas as partes e intervenientes (“RTDs”), bem como seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados para registro nos RTDs no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura, observado, em qualquer caso, que os registros desta Escritura e de seus eventuais aditamentos perante os RTDs deverão sempre ocorrer em até 20 (vinte) dias contados da data de sua respectiva assinatura. A Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (pdf) desta Escritura e dos seus eventuais aditamentos, devidamente registrados em tais cartórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

#### **2.5. Registro das Garantias Reais**

2.5.1 Alienação Fiduciária de Ações da Emissora. Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 1.361 e disposições correlatas da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, observado o disposto na Cláusula 3.8.1 abaixo, a Alienação Fiduciária de



Ações da Emissora será formalizada por meio do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”), a ser celebrado sob Condição Suspensiva (conforme definido abaixo) e registrado perante o(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos previamente à Data de Início da Rentabilidade. A Alienação Fiduciária de Ações da Emissora será anotada no livro de registro de ações da Emissora previamente à Data de Início da Rentabilidade.

2.5.2. Alienação Fiduciária de Imóvel. O Termo de Liberação (conforme abaixo definido), bem como a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel pela Emissora será formalizada nos termos previstos na Cláusula 3.8.1, item “A” abaixo, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), na forma da minuta anexa como **Anexo I** a esta Escritura, sendo certo que o Termo de Liberação e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverão ser levados à registro, conjuntamente, no competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca da cidade da localização do imóvel alienado fiduciariamente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Início da Rentabilidade, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.5.3. Alienação Fiduciária de Equipamentos. A constituição da Alienação Fiduciária de Equipamentos pela Emissora será formalizada nos termos previstos na Cláusula 3.8.1, item “A” abaixo, por meio do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos em Garantia e Outras Avenças*”, (“Contrato de Alienação Fiduciária Equipamentos”), a ser celebrado sob Condição Suspensiva e registrado no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos descrito(s) no Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos previamente à Data de Início da Rentabilidade.

2.5.4. Cessão Fiduciária. Observado o disposto na Cláusula 3.8.1, item “B” abaixo, a Cessão Fiduciária da Conta Reserva e Centralizadora, a Cessão Fiduciária da Conta Retenção para Aquisição e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão formalizadas por meio do “*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato Cessão Fiduciária” e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, os “Contratos de Garantia Real”), a ser celebrado sob condição suspensiva, o qual deverá ser registrado no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos descrito(s) no Contrato Cessão Fiduciária previamente à Data de Início da Rentabilidade.

## **2.6. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

2.6.1. As Debêntures serão depositadas para:

- (a) distribuição 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 por meio da B3;



- (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente na B3; e
- (c) custódia eletrônica na B3.

2.6.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.6.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Qualificados” e “Resolução CVM 30”, respectivamente) e depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição por Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), exceto pela quantidade de Debêntures objeto de garantia firme que for subscrita e integralizada pelos Coordenadores (conforme abaixo definido), observado, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e do cumprimento, pela Companhia, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, observado o disposto no inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476.

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

#### **3.1. Objeto Social da Companhia**

3.1.1. A Companhia tem por objeto social (a) o desenvolvimento, a construção e a operação de redes de telecomunicações e o fornecimento de serviços de telecomunicações e de valor adicionado, em especial de (i) alternativa de acesso local a serviços de dados, vídeo e auxiliares de voz; e (ii) outros serviços de valor adicionado e acesso à internet; (b) a cessão onerosa de meios de redes de telecomunicações; (c) a prestação de Serviço de Comunicação Multimídia – SCM; (d) a prestação de serviços de Tecnologia da Informação (TI); (e) a locação, manutenção e operação de equipamentos; (f) a locação de espaço físico e infraestrutura de hospedagem web (housing); (g) a prestação de serviços de manutenção e instalação de infraestrutura e rede e locação de meios físicos, inclusive para colocação de equipamentos, bem como a prestação de atividades relacionadas ao acesso, armazenamento, apresentação, movimentação, recuperação e transmissão de informações, incluindo a elaboração de projetos, execução, implementação, comercialização, operação, manutenção (assistência técnica) e faturamento de sistemas relacionados a essas atividades e demais serviços de valor adicionado; (h) a importação e exportação relacionadas às atividades desenvolvidas pela Companhia; (i) a representação de outras sociedades, nacionais e estrangeiras, por conta própria ou de terceiros; (j) a participação no capital social de outras sociedades, comerciais ou civis, como sócio, acionista ou quotista; e (h) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social.

#### **3.2. Destinação dos Recursos**

3.2.1. Os recursos líquidos oriundos da captação por meio da Emissão de Debêntures serão utilizados da seguinte forma: (i) R\$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais) para a



liquidação de parte dos valores devidos no âmbito das debêntures da 1ª (primeira) emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, em duas séries, da Elea Digital Titan Holding S.A., a qual foi objeto de colocação privada (“Debêntures Titan”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Duas Séries, da Elea Digital Titan Holding S.A.*”, cujos direitos e obrigações foram assumidos pela Emissora em razão da incorporação da Edith Network S.A., sucessora legal da Elea Digital Titan Holding S.A. pela Emissora, sendo que o restante dos recursos necessários para o pagamento integral dos valores devidos no âmbito das Debêntures Titan (“Pagamento das Debêntures Titan”) serão oriundos de disponibilidades e caixa da Emissora; e (ii) R\$40.000.000,00 (quarenta milhões) para pagamento de parte do preço aquisição do imóvel localizado na Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 09 PAA 10292 e PAL 38883, 71, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, objeto da matrícula nº 364789 do 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, nos termos e condições estabelecidos no “*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças – 110283*”, celebrado em 09 de julho de 2021 entre a Emissora e a Globo Comunicação e Participações S.A., sendo que os demais recursos necessários para realizar tal aquisição deverão ser oriundos de disponibilidades e caixa da Emissora.

3.2.2. A Emissora compromete-se realizar o Pagamento das Debêntures Titan na Data de Início da Rentabilidade e, na mesma data, cancelar todas as Debêntures Titan.

3.2.3. O Agente Fiduciário poderá solicitar à Emissora o envio de declaração e/ou documentos comprobatórios quanto à utilização dos recursos prevista na cláusula 3.2.1. acima, bem como comprovação do cumprimento da obrigação prevista na Cláusula 3.2.2 acima, obrigando-se a Emissora a fornecer referida declaração e/ou documentos comprobatórios ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de solicitação.

### **3.3. Número da Emissão**

3.3.1. As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia.

### **3.4. Valor Total da Emissão**

3.4.1. O valor total da Emissão será de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) (“Valor Total da Emissão”).

### **3.5. Número de Séries**

3.5.1. A Emissão será realizada em série única.

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

3.6.1. O banco liquidante da Emissão e escriturador das Debêntures será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo da Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº





60.746.948/0001-12 (“Banco Liquidante” e “Escriturador”, cujas definições incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder o Banco Liquidante e/ou o Escriturador na prestação dos serviços de banco liquidante no âmbito da Emissão e/ou escrituração das Debêntures, conforme o caso).

3.6.2. O Escriturador será responsável por efetuar a escrituração das Debêntures, entre outras questões listadas em normas operacionais da B3, conforme o caso.

### **3.7. Procedimento de Distribuição**

3.7.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação com relação à totalidade das Debêntures, a ser prestada por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”, sendo a instituição financeira intermediária líder denominada “Coordenador Líder”), de forma individual e não solidária, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”).

3.7.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Distribuição. Para tanto, os Coordenadores poderão acessar conjuntamente, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.7.3. Nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita será destinada a Investidores Profissionais, e para fins da Oferta Restrita, serão considerados “Investidores Profissionais” aqueles investidores referidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, observado que os fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor, para os fins dos limites previstos na Cláusula 3.7.2 acima.

3.7.4. No ato de subscrição das Debêntures, os Investidores Profissionais assinarão declaração atestando que efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e atestando sua condição de Investidor Profissional, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30, e estar cientes, entre outras coisas, de que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM, nos termos da Cláusula 2.1.1 acima, e será registrada perante a ANBIMA, nos termos da Cláusula 2.2.1 acima; e (b) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os termos e condições desta Escritura.

3.7.5. A Emissora obriga-se a: (a) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e (b)



informar aos Coordenadores, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais Investidores Profissionais que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais Investidores Profissionais nesse período.

3.7.6. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta Restrita, independentemente da ordem cronológica.

3.7.7. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas ou controladores diretos ou indiretos da Emissora.

3.7.8. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

3.7.9. Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures.

### **3.8. Garantias**

3.8.1. **Garantias Reais.** Em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Companhia nos termos desta Escritura, bem como eventuais honorários do Agente Fiduciário, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia (conforme definido abaixo) (“**Obrigações Garantidas**”), deverá ser constituída em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário:

- (A) alienação fiduciária, **(i)** sob Condição Suspensiva (conforme abaixo definida), (1) de ações, presentes e futuras, de emissão da Emissora, representativas de 77% (setenta e sete por cento) das ações do capital social da Emissora e (2) sob Condição Suspensiva (conforme abaixo definida) e condicionada à liberação do ônus constituído em benefício dos vendedores do Contrato de Compra e Venda (conforme abaixo definido) de todas as demais ações de emissão da Emissora que, nesta data, estão oneradas em benefício dos vendedores do Contrato de Compra e Venda (conforme abaixo definido), bem como de todos os dividendos inerentes a tais ações indicadas nos itens (1) e (2) retro (“**Alienação Fiduciária de Ações da Emissora**”); **(ii)** observado o previsto na Cláusula 3.8.1.1 e subsequentes, do imóvel objeto da matrícula 128.414, do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (“**Imóvel SIG**”) devidamente descrito e caracterizado no **Anexo II** a esta Escritura, com todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“**Alienação Fiduciária de Imóvel**”); e **(iii)** sob Condição Suspensiva (conforme abaixo definida), dos ativos, presentes e futuros, detidos pela Emissora, que compõem a unidade produtiva isolada composta por 5 (cinco) *data centers* localizados

nas cidades de Curitiba, Porto Alegre, São Paulo e Brasília, cuja descrição encontra-se no Contrato de Alienação Fiduciária Equipamentos (“Alienação Fiduciária de Equipamentos” e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações da Emissora e a Alienação Fiduciária de Imóvel, a “Alienação Fiduciária”); e

- (B) cessão fiduciária, pela Emissora, (i) de conta corrente de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (“Banco Depositário Bradesco”, “Conta Reserva e Centralizadora” e “Cessão Fiduciária da Conta Reserva e Centralizadora”, respectivamente) e de conta corrente de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco BTG Pactual S.A. (“Banco Depositário BTG”, “Conta Retenção para Aquisição” e “Cessão Fiduciária da Conta Retenção para Aquisição”, respectivamente); e (ii) sob Condição Suspensiva (conforme abaixo definida), de certos direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Emissora contra seus clientes, conforme descritos e caracterizados no Contrato Cessão Fiduciária, que deverão ser depositados na Conta Reserva e Centralizadora (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária da Conta Reserva e Centralizadora e a Cessão Fiduciária da Conta Retenção para Aquisição, as “Garantias Reais”).

3.8.1.1. A Emissora se obriga a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Início da Rentabilidade, protocolar perante o competente Cartório de Registro de Imóveis (i) o termo de liberação para cancelamento da alienação fiduciária constituída e existente sobre Imóvel SIG em favor dos titulares das Debêntures Titan, nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 12 de março de 2021, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Emissora, o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados Alternative Assets I e o Banco Bradesco S.A., na qualidade de partes garantidas, e a Emissora (atual denominação social da Elea Digital Titan Holding S.A.), na qualidade de interveniente (“Termo de Liberação”), Termo de Liberação este a ser emitido pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados Alternative Assets I e pelo Banco Bradesco S.A., na qualidade de partes garantidas, em razão da quitação das Debêntures Titan decorrente do Pagamento das Debêntures Titan, e (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (em conjunto, os “Registros da Alienação Fiduciária de Imóvel”).

3.8.1.2. A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário cópia da matrícula do Imóvel SIG refletindo os Registros da Alienação Fiduciária de Imóvel em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu registro pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.8.1.3. A Emissora se compromete a responder tempestivamente as eventuais exigências para obtenção dos Registros da Alienação Fiduciária de Imóvel formuladas pelo competente Cartório de Registro de Imóvel com a maior brevidade possível e, em qualquer caso, em até 30 (trinta) dias da formulação da referida exigência. A Emissora se compromete, ainda, a informar, por meio do envio de uma cópia da nota devolutiva elaborada pelo cartório e no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de eventual exigência formulada pelo competente Cartório de Registro de Imóvel, o Agente



Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, acerca de tais exigências feitas, bem como se compromete a envidar os melhores esforços para providenciar os documentos exigidos e apresentá-los ao cartório no prazo definido na expedição da respectiva nota devolutiva.

3.8.1.4. Nos termos do (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária, a eficácia da Alienação Fiduciária de Ações da Emissora, da Alienação Fiduciária de Equipamentos e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, respectivamente, estarão sujeitas, na forma do artigo 125 do Código Civil, à efetiva quitação do saldo devedor, acrescido da remuneração e eventuais encargos, das Debêntures Titan (“Condição Suspensiva”).

3.8.1.5. A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário por escrito sobre a verificação da Condição Suspensiva, acompanhada de cópia dos respectivos termos de liberação das garantias constituídas em favor das Debêntures Titan, comprovando a verificação de tal Condição Suspensiva, em até 1 (um) Dia Útil contado da data de verificação de tal Condição Suspensiva, dando-lhe ciência do início da eficácia das garantias constantes dos contratos listados na Cláusula 3.8.1.1. acima.

3.8.1.6. O valor atribuído às Garantias Reais será descrito nos respectivos Contratos de Garantia Real.

**3.9. Garantia Fidejussória.** Para assegurar integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o Fiador Pessoa Física (“Fiança Fiador Pessoa Física”) e a Piemonte (“Fiança Piemonte”) e, em conjunto com a Fiança Fiador Pessoa Física, as “Fianças Escritura” e, em conjunto com as Garantias Reais, as “Garantias Escritura”), por este ato e na melhor forma de direito, se obrigam solidariamente com a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como fiadoras, principais pagadoras e solidariamente responsáveis com a Emissora, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

3.9.1. Cabe ao Agente Fiduciário requerer a execução, judicial ou extrajudicial, das Fianças Escritura, conforme função que lhe é atribuída nesta Escritura, uma vez verificada qualquer hipótese de inadimplemento total ou parcial da obrigação de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Companhia nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia.

3.9.2. As Fianças Escritura poderão ser executadas e exigidas pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que qualquer tolerância e/ou a não execução das Fianças Escritura por parte do Agente Fiduciário não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução das Fianças Escritura pelos Debenturistas.



3.9.3. As Fianças Escritura entrarão em vigor na data de celebração desta Escritura e permanecerão válidas até o pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

3.9.4. Os Fiadores, desde já, concordam e se obrigam a, (i) somente após a integral liquidação de todos os valores devidos aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário nos termos das Debêntures, desta Escritura e dos Contratos de Garantia, exigir e/ou demandar a Companhia em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia; (ii) caso recebam qualquer valor da Companhia em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia antes da integral liquidação de todos os valores devidos aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, e informar tal valor ao Agente Fiduciário, para que este efetue o valor do pagamento *pro-rata* a ser realizado aos Debenturistas; e (iii) renunciar integralmente ao direito de sub-rogação previsto na Cláusula 3.9.6 abaixo na hipótese de ser executada a Alienação Fiduciária de Ações da Emissora.

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

3.9.6. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, as Fianças Escritura objeto desta Cláusula, observado, entretanto, e desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor honrado pelos Fiadores nos termos das Fianças Escritura somente após os Debenturistas terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura, observado o previsto na Cláusula 3.9.4 acima.

3.9.7. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução das Fianças Escritura em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo as Fianças Escritura serem executadas e exigidas pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares das Debêntures, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

3.9.8. Os Fiadores declaram-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiadores e principais pagadores, de forma solidária com a Emissora, das Obrigações Garantidas, independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Emissora no âmbito da Oferta Restrita.

3.9.9. O valor correspondente às Obrigações Garantidas será pago pelos Fiadores em até 1 (um) Dia Útil após notificação por escrito formulada pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas aos Fiadores, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações decorrentes desta Escritura e dos Contratos de Garantia, fora do âmbito da B3. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares das Debêntures após, respeitados os prazos de cura previstos nesta



Escritura, a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura ou quando do vencimento antecipado das Debêntures.

3.9.10. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas, se e quando aplicável, cumulativo entre si, das Fianças (conforme definido abaixo), da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária, nos termos desta Escritura e dos Contratos de Garantia, podendo o Agente Fiduciário executar ou executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, em qualquer ordem, para os fins de amortizar ou quitar com as obrigações decorrentes da presente Escritura e/ou dos Contratos de Garantia.

3.9.11. As obrigações dos Fiadores aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-las de suas obrigações ou afetá-las, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme instruções dos Debenturistas; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito dos Debenturistas contra a Emissora; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

3.9.12. Todo e qualquer pagamento realizado por qualquer dos Fiadores em relação às Fianças Escritura ora prestadas será efetuado sem qualquer compensação e livre e líquido, sem a dedução ou retenção, presente ou futura, de qualquer natureza, incluindo de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos, juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.

3.9.13. Fiança Alba Fund. Adicionalmente às Garantias Escritura, para assegurar o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o Alba Fund Ltd SAC, sociedade existente e devidamente constituída sob as Leis das Bahamas, com sede na Bayside Executive Park, Building nº 3 - West Bay Street & Blake Road, n4875 - Nassau - Bahamas (“Alba Fund” e, quando em conjunto com a Piemonte, os “Fiadores Pessoas Jurídicas”) outorgará, em benefício dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, garantia adicional fidejussória na forma de fiança (“Fiança Alba Fund” e, em conjunto com as Fianças Escritura, as “Fianças”, sendo as Fianças definidas em conjunto com as Garantias Escritura como “Garantias”). A Fiança Alba Fund será outorgada nos termos do “*Contrato de Prestação de Fiança*” a ser celebrado entre o Alba Fund e o Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, com a interveniência anuência da Emissora (“Contrato de Fiança” e, quando em conjunto com os Contratos de Garantia Real, os “Contratos de Garantia”).

### **3.10. Alteração de Características Essenciais da Oferta Restrita**

3.10.1. Durante a realização da Oferta Restrita, não será admitida a troca do Coordenador Líder da Oferta Restrita e/ou da espécie, série e classe das Debêntures.

## **CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES**



#### **4.1. Data de Emissão**

4.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 3 de setembro de 2021 (“Data de Emissão”).

#### **4.2. Data de Início da Rentabilidade**

4.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização das Debêntures (“Data de Início da Rentabilidade”).

#### **4.3. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade**

4.3.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá como comprovante de titularidade de tais Debêntures.

#### **4.4. Conversibilidade**

4.4.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

#### **4.5. Espécie**

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

#### **4.6. Prazo e Data de Vencimento**

4.6.1. Ressalvadas as hipóteses de resgate das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.11.8 abaixo, Resgate Antecipado Facultativo, Oferta de Resgate Antecipado com eventual resgate da totalidade das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 3 de setembro de 2028 (“Data de Vencimento”).

#### **4.7. Valor Nominal Unitário**

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



#### **4.8. Quantidade de Debêntures Emitidas**

4.8.1. Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures.

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

4.9.1. As Debêntures serão subscritas, a qualquer momento, a partir da data de início de distribuição, conforme informada no comunicado a que se refere o artigo 7-A da Instrução CVM 476, durante o prazo de colocação das Debêntures previsto no artigo 8º-A, da Instrução CVM 476, sendo que as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário na Data de Início da Rentabilidade, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos estabelecidos pela B3. Caso qualquer das Debêntures venha a ser integralizada em data diversa e posterior à primeira data de integralização, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização.

4.9.2. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures subscritas e integralizadas na mesma data, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, observado o disposto a esse respeito no Contrato de Distribuição.

#### **4.10. Atualização Monetária das Debêntures**

4.10.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

#### **4.11. Remuneração das Debêntures**

4.11.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro 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) de 5,00% (cinco por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”).

4.11.2 A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures), desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração em questão, data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate



Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) (exclusive), 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 definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, informado/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:

$$\text{Fator juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator } \textit{spread})$$

onde:

*Fator DI* = produtório das taxas *DI-Over*, 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:

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

onde:

nDI = número total de taxas *DI-Over*, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro.

TDI<sub>k</sub> = taxa *DI-Over*, 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-Over*, 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:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}}$$

onde:

$\text{spread} = 5,0000$ .

$n$  = número de Dias Úteis entre a data de início do próximo Período de Capitalização e a data de término do Período de Capitalização anterior, sendo “ $n$ ” um número inteiro.

$DT$  = número de Dias Úteis entre o término do último Período de Capitalização e o início do próximo Período de Capitalização, sendo “ $DT$ ” um número inteiro.

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

4.11.3. Efetua-se o produtório dos fatores diários ( $1+TDIk$ ), 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.

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

4.11.5. O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.11.6. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

4.11.7. Observado o disposto na Cláusula abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a taxa substituta, ou, na sua ausência, a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastradas em títulos públicos federais, cursadas no Sistema de Informações do Banco Central do Brasil – SISBACEN, transação PEFI300, opção 3 – Taxa de Juros, opção SELIC – Taxa-dia SELIC (“Taxa SELIC”), não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o titular das Debêntures quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.11.8. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do final do prazo de 10 (dez) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Debenturistas, na forma e nos



prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura, conforme definidos na Cláusula 9 abaixo, a qual terá como objeto a deliberação pelos Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, 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 Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo) em primeira ou segunda convocação, a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou da data em que a Assembleia Geral de Debenturistas deveria ter ocorrido 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 da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. As Debêntures adquiridas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a Taxa SELIC.

4.11.9. Considera-se “Período de Capitalização” como sendo, no caso do 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.

#### **4.12. Pagamento da Remuneração**

4.12.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.11.8 acima, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração será paga trimestralmente a partir da Data de Emissão, sempre no dia 03 (três) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 03 de dezembro de 2021 e o último, na Data de Vencimento (sendo cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

4.12.2. Farão jus aos pagamentos previstos nesta Escritura aqueles que sejam Debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva data de pagamento.

#### **4.13. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário**

4.13.1. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 28 (vinte e oito) parcelas trimestrais e consecutivas, a partir do 3º (terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, devidas sempre no dia 3 (três) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada

ano, sendo que a primeira parcela será devida em 3 de dezembro de 2021 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures, de acordo com as datas indicadas na 2ª coluna da tabela abaixo (cada uma, uma “Data de Amortização das Debêntures”) e percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela a seguir:

<b>Parcela</b>	<b>Data de Amortização das Debêntures</b>	<b>Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado</b>
1ª	03 de dezembro de 2021	1,0900%
2ª	03 de março de 2022	1,1020%
3ª	03 de junho de 2022	1,1143%
4ª	03 de setembro de 2022	1,1268%
5ª	03 de dezembro de 2022	1,3802%
6ª	03 de março de 2023	1,3995%
7ª	03 de junho de 2023	1,4194%
8ª	03 de setembro de 2023	1,4398%
9ª	03 de dezembro de 2023	3,6853%
10ª	03 de março de 2024	3,8263%
11ª	03 de junho de 2024	3,9785%
12ª	03 de setembro de 2024	4,1433%
13ª	03 de dezembro de 2024	5,2960%
14ª	03 de março de 2025	5,5921%
15ª	03 de junho de 2025	5,9233%
16ª	03 de setembro de 2025	6,2963%
17ª	03 de dezembro de 2025	7,2464%
18ª	03 de março de 2026	7,8125%
19ª	03 de junho de 2026	8,4746%
20ª	03 de setembro de 2026	9,2593%
21ª	03 de dezembro de 2026	11,8275%
22ª	03 de março de 2027	13,4140%
23ª	03 de junho de 2027	15,4921%
24ª	03 de setembro de 2027	18,3321%
25ª	03 de dezembro de 2027	25,0000%
26ª	03 de março de 2028	33,3333%
27ª	03 de junho de 2028	50,0000%
28ª	Data de Vencimento	100,0000%

#### **4.14. Local de Pagamento**

4.14.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante e Escriturador, para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.



#### **4.15. Prorrogação dos Prazos**

4.15.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

4.15.2. Para os fins desta Escritura, “Dia Útil” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo, observada as disposições aplicáveis da Resolução do Banco Central do Brasil nº 4880, de 23 de dezembro de 2020, conforme alterada.

#### **4.16. Encargos Moratórios**

4.16.1. Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a: (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

#### **4.17. Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

4.17.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.16.1 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora nos Jornais de Publicação, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

#### **4.18. Repactuação**

4.18.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

#### **4.19. Publicidade**



4.19.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos publicados nos Jornais de Publicação, bem como divulgados na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.eleadigital.com), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Oferta Restrita e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário e a B3 a respeito de qualquer publicação na data da sua realização, sendo certo que, caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de alteração do jornal de publicação, bem como divulgar tal alteração aos Debenturistas por meio de Aviso aos Debenturistas. Qualquer publicação ou comunicação realizada pela Emissora nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas pelo Agente Fiduciário à ANBIMA em até 5 Dias Úteis contados da comunicação da Emissora ao Agente Fiduciário ou ao público em geral.

#### **4.20. Imunidade dos Debenturistas**

4.20.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Debenturista não envie a referida documentação, a Emissora fará as retenções dos tributos previstos na legislação tributária em vigor nos pagamentos dos valores devidos a tal Debenturista.

#### **4.21. Classificação de Risco**

4.21.1. Foi contratada como agência de classificação de risco da Oferta Restrita a Fitch Ratings Brasil Ltda. (“Agência de Classificação de Risco”), que atribuirá *rating* às Debêntures. A Agência de Classificação de Risco poderá, a qualquer momento, ser substituída pela Emissora pelas agências Standard & Poor's ou Moody's America Latina, sem necessidade de aprovação prévia dos Debenturistas, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da contratação da nova Agência de Classificação de Risco.

### **CLÁUSULA V**

#### **RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

##### **5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total**

5.1.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 3 de outubro de 2023, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente a: (a) Valor



Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso; acrescido (b) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (sendo os itens (a) e (b) acima considerados em conjunto como “Valor Base do Resgate Antecipado”), e (c) de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures (“Prêmio de Resgate”).

5.1.1.1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o Prêmio de Resgate previsto no item (c) da cláusula 5.1.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração.

5.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo Total somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Debenturistas, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.19 acima, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, a B3, o Banco Liquidante, o Escriturador e a ANBIMA, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) de Remuneração, calculada conforme prevista na Cláusula 5.1.1 acima, e (ii) de Prêmio de Resgate; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.3. O Resgate Antecipado Facultativo Total para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos adotados por ela. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado por meio do Escriturador.

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

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

## **5.2. Amortização Extraordinária**

5.2.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 03 de outubro de 2023, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente a: (a)



parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado, conforme o caso; acrescido (b) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado, conforme o caso (sendo os itens (a) e (b) acima, considerados em conjunto como “Valor Base da Amortização Extraordinária”), e (c) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento das Debêntures (“Prêmio de Amortização”).

5.2.1.1. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o Prêmio de Amortização previsto no item (c) da cláusula 5.2.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração.

5.2.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa será realizada de forma proporcional para todas as Debêntures e será objeto de comunicação individual aos Debenturistas, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.19 acima, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, a B3, o Banco Liquidante, o Escriturador e a ANBIMA, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) de Remuneração, calculada conforme prevista na Cláusula 5.2.1 acima, e (ii) de Prêmio de Amortização; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.2.3. A Amortização Extraordinária Facultativa para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos adotados por ela. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, a Amortização Extraordinária Facultativa será realizada por meio do Escriturador.

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

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

5.3.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures, sendo assegurado a todos os Debenturistas igualdade de





condições para aceitar o resgate das Debêntures por eles detidas (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada da seguinte forma:

5.3.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação individual enviada aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.19 acima (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), com ao menos 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, e que não poderá ser negativo; (b) forma de manifestação, à Emissora, pelo Debenturista que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento aos Debenturistas, que deverá ser um Dia Útil; (d) se a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação mínima das Debêntures; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelos Debenturistas.

5.3.3. Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Emissora no prazo e forma dispostos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.4. A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à aceitação deste por um percentual mínimo de Debêntures, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Emissora, não será realizado o resgate antecipado total de quaisquer Debêntures.

5.3.4.1. Caso a quantidade de Debêntures que aceite a Oferta de Resgate Antecipado exceda o número máximo de Debêntures que a Emissora tenha proposto resgatar antecipadamente, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, (a) resgatar todas as Debêntures objeto da referida Oferta de Resgate Antecipado que a tenham aceito; ou (b) cancelar a Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.5. O valor a ser pago aos Debenturistas será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas, acrescido: (a) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a exclusivo critério da Emissora.

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



5.3.7. O resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados por ela. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

5.3.8. A B3, o Escriturador, o Banco Liquidante e a ANBIMA deverão ser notificadas pela Emissora sobre a realização de resgate antecipado total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado 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. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução da CVM nº 620, de 17 de março de 2020 e as demais regras expedidas pela CVM, devendo tal fato, se assim exigido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora (“Aquisição Facultativa”).

5.4.2. As Debêntures adquiridas pela Emissora de acordo com esta Cláusula poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora ou ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures.

### **CLÁUSULA VI VENCIMENTO ANTECIPADO**

#### **6.1. Vencimento Antecipado**

**6.1.1.** Sujeito ao disposto na Cláusula 6.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, sem necessidade de realização de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, pelos Garantidores e pelo Alba Fund, 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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Inadimplemento Automático”):

6.1.1.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura:

- (a) inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund, de quaisquer de suas respectivas obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas nos termos desta Escritura e/ou do Contrato de Fiança, conforme o caso, desde que não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida (sem prejuízo dos Encargos Moratórios);
- (b) apresentação, pela Emissora e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund e/ou por suas respectivas Controladoras e/ou Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, (i) de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência (em qualquer caso, independentemente do deferimento e/ou homologação); (ii) de pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal; ou (iii) procedimento similar em qualquer outra jurisdição;
- (c) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou suas respectivas Controladas diretas ou indiretas e/ou seus respectivos Controladores, conforme o caso;
- (d) constituição voluntária, pela Emissora ou pelos Garantidores, conforme o caso, de quaisquer ônus ou gravames sobre os bens objeto das Garantias Reais (exceto por aqueles já constituídos no âmbito da 1ª Emissão), que não aqueles constituídos nos termos dos Contratos de Garantia Real, salvo se previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (e) venda, alienação ou qualquer forma de disposição dos ativos objeto das Garantias Reais, exceto pela oneração já realizada no âmbito da 1ª Emissão, salvo se previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (f) transformação da Emissora de sociedade por ações em qualquer outro tipo societário, nos termos do artigo 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;
- (g) declaração de vencimento antecipado de Dívidas Financeiras (conforme definido abaixo), da Emissora, e/ou dos Garantidores e/ou do Alba Fund e/ou de suas respectivas Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, na qualidade de devedores ou garantidores, em valor individual ou agregado superior a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (h) questionamento judicial ou arbitral, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund e/ou pelos seus respectivos acionistas, coligadas, Controladas diretas ou indiretas ou sociedades sob controle comum, da validade ou exequibilidade desta Escritura ou dos Contratos de Garantia;

- (i) declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia, e/ou de qualquer de suas disposições que afetem o pagamento da Remuneração das Debêntures, por decisão judicial, para a qual a Emissora não tenha obtido decisão com efeito suspensivo, (i) no prazo legal ou (ii) no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data (1) em que a Emissora tomar conhecimento e/ou (2) da data de publicação da referida decisão ou sentença, o que ocorrer primeiro entre (i) e (ii);
- (j) inadimplemento de Dívidas Financeiras (conforme definido abaixo) da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou do Alba Fund e/ou de suas respectivas Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, na qualidade de devedores ou garantidores, em valor individual ou agregado superior a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, desde que não sanado no prazo previsto no respectivo instrumento representativo da respectiva Dívida Financeira ou, se não houver, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do inadimplemento;
- (k) descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund e/ou por suas respectivas Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, de sentença arbitral ou sentença judicial para a qual não seja obtido tempestivamente ou não seja admissível efeito suspensivo, proferida por autoridade competente contra a Emissora e/ou Garantidores e/ou Alba Fund, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (l) alteração do objeto social da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas que modifique substancialmente suas principais atividades atualmente praticadas, de forma a alterar seu respectivo principal setor de atuação, salvo se previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (m) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos previstos nesta Escritura;
- (n) pagamento de quaisquer dividendos, lucros, juros sobre o capital próprio, e/ou outra formas de distribuição de lucros aos acionistas da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas, caso a Emissora e/ou os Fiadores Pessoas Jurídicas, conforme o caso, (i) estejam em descumprimento de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura ou nos Contratos de Garantia Real, mesmo que ainda não tendo transcorrido eventual prazo de cura, se houver, ou (ii) após efetuada a distribuição ou evento similar, fique em descumprimento com relação ao Índice Financeiro (conforme abaixo definido), mesmo que ainda não tendo transcorrido eventual prazo de cura, se houver;
- (o) venda, cessão ou qualquer forma de alienação de ativos da Emissora, e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas, e/ou das suas respectivas Controladas diretas ou indiretas, conforme aplicável, em operação isolada ou série de operações, que representem, na data das referidas operações, 5% (cinco por cento) ou mais do ativo consolidado da Emissora e/ou dos

Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou das suas respectivas Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, de acordo com o refletido no último demonstrativo contábil auditado ou objeto de revisão limitada da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou das suas respectivas Controladas diretas ou indiretas disponível à época da apuração, exceto se tais ativos forem obsoletos e repostos por ativos de mesma natureza;

(p) realização, pela Emissora e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund e/ou suas respectivas Controladas diretas ou indiretas, na qualidade de credores, de mútuos ou empréstimos com quaisquer terceiros exceto uma sociedade cujo capital seja detido integralmente pela Emissora ou suas subsidiárias integrais, conforme o caso, direta ou indiretamente, exceto mediante a prévia e expressa autorização dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(q) cisão, fusão ou incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária (i) da Emissora (exceto mediante a prévia e expressa autorização dos Debenturistas representando ao menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas); ou (ii) de qualquer Controlada (exceto (1) mediante a prévia e expressa autorização dos Debenturistas representando ao menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas; ou (2) se em decorrência da referida operação os ativos de tais Controladas diretas ou indiretas forem vertidos à Emissora). A Emissora neste ato expressamente renuncia às hipóteses previstas no artigo 231, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações;

(r) redução do capital (i) da Emissora ou (ii) dos Fiadores Pessoas Jurídicas, com restituição aos acionistas de parte do valor das ações, ou pela diminuição do valor destas, exceto, com relação ao item (i), se previamente aprovado pelos Debenturistas, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(s) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund, de suas obrigações assumidas nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, conforme o caso, salvo se previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(t) contratação, pela Emissora, pelos Garantidores, pelo Alba Fund e/ou por quaisquer de suas respectivas Controladas, diretas ou indiretas, de quaisquer Dívidas Financeiras, na qualidade de devedores ou garantidores, salvo se previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(u) transferência direta ou indireta do controle acionário da Emissora, e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou de suas respectivas Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, exceto se previamente aprovado pelos Debenturistas representando ao menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas. Para que não restem dúvidas, não significará troca de controle a operação em

que os Garantidores permanecerem no bloco de controle da Emissora, direta ou indiretamente, ou via acordo de acionistas, juntamente com o Investidor Pré-Aprovado; e/ou

(v) caso a Emissora não obtenha registro como emissor de valores de mobiliários categoria B junto à CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada (“Registro de Companhia Aberta”), em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Início da Rentabilidade Emissão.

6.1.1.2. Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura, nos termos das Cláusulas 6.2.1 e 6.2.2 (cada evento, um “Evento de Inadimplemento Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automáticos, “Eventos de Inadimplemento”):

(a) descumprimento pela Emissora e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund, conforme aplicável, de quaisquer obrigações não pecuniárias previstas nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, desde que não sanada pela Emissora e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund (conforme o caso) em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da ocorrência (exceto para obrigações que expressamente prevejam a ausência de prazo de cura, possuam prazo de cura específico ou não sejam passíveis de cura);

(b) inclusão no Serasa S.A. (SERASA) ou qualquer outra entidade que realize cadastro de proteção ao crédito ou, ainda, protesto de títulos realizado contra a Emissora, e/ou contra os Garantidores e/ou contra o Alba Fund e/ou suas respectivas Controladas diretas ou indiretas, ainda que na qualidade de garantidor, conforme o caso, com valor individual ou agregado superior a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto a Emissora tenha comprovado que tal protesto ou inclusão em cadastro (1) foi cancelado(a); ou (2) teve a sua exigibilidade suspensa;

(c) caso sejam falsas ou, incorretas em qualquer aspecto relevante, nas datas em que foram prestadas, quaisquer das declarações e garantias prestadas na Cláusula X desta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia;

(d) morte, incapacidade total ou parcial, de interdição, condenação criminal em qualquer instância ou prisão (ainda que cautelar ou preventiva) ou impedimento, por qualquer razão de fato ou de direito, do Fiador Pessoa Física, para exercer suas atividades ou administrar seus bens ou negócios;

(e) não realização, até 31 de dezembro de 2021, por meio da subscrição e integralização de novas ações representativas do capital da Emissora, no valor mínimo em reais equivalente a USD 40.000.000,00 (quarenta milhões de dólares norte-americanos), (i) pela Piemonte ou (ii) por Investidor Pré-Aprovado, (A) desde que referida operação não resulte em violação ao item (u) da Cláusula 6.1.1.1 acima, e (B) sendo certo que na hipótese de tal subscrição e

integralização de ações ser realizada pela Piemonte, os recursos necessários serão originados de investimento em ações da Piemonte ou de sociedades que controlem a Piemonte por um Investidor Pré-Aprovado;

(f) caso quaisquer Garantias sejam questionadas por terceiros ou estejam sujeitas a quaisquer atos ou medidas, praticados por terceiros, que objetivem anular, cancelar, suspender, revogar, rescindir ou invalidar as Garantias, exceto se questionado pela Companhia e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund, conforme o caso, dentro dos prazos legais;

(g) descumprimento pela Emissora, e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund e/ou suas respectivas Controladas diretas ou indiretas das Leis Anticorrupção;

(h) constituição, por medida judicial, de quaisquer ônus ou gravames sobre os bens objeto das Garantias Reais, desde que não efetivamente sanada a referida constrição em até 10 (dez) Dias Úteis contados da decisão de constituição de tal ônus ou gravame sob os bens outorgados em garantia;

(i) descumprimento pela Emissora, e/ou pelos Garantidores e/ou pelo Alba Fund e/ou suas respectivas Controladas diretas ou indiretas das Leis Sociais (conforme abaixo definidas);

(j) não realização do protocolo do Termo de Liberação e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no prazo previsto na cláusula 3.8.1.1 acima;

(k) não ocorrência do registro do Termo de Liberação e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo previsto na cláusula 3.8.1.2 acima;

(l) caso qualquer Laudo de Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel) preparado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel indique um valor de mercado do Imóvel SIG inferior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); e/ou

(m) descumprimento pela Emissora, até o vencimento das Debêntures, do seguinte índice financeiro, a ser verificado semestralmente, com base nas Demonstrações Financeiras do Exercício (conforme abaixo definida) ou nas Informações Financeiras de Junho (conforme abaixo definida), conforme o caso (“Índice Financeiro”), sendo a primeira medição relativa às Demonstrações Financeiras do Exercício referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021:

Dívida Líquida/EBITDA:

<b>Menor ou igual a:</b>	<b>Base de Verificação</b>
--------------------------	----------------------------

3,5	Demonstrações Financeiras do Exercício relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e Informações Financeiras de Junho relativas ao período de doze meses findo em 30 de junho de 2022.
3,0	Demonstrações Financeiras do Exercício relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 e Informações Financeiras de Junho relativas ao período de doze meses findo em 30 de junho de 2023.
2,5	Demonstrações Financeiras do Exercício relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e Informações Financeiras de Junho relativas ao período de doze meses findo em 30 de junho de 2024.
1,5	Demonstrações Financeiras do Exercício e Informações Financeiras de Junho (conforme o caso) relativas ao exercício social e semestres subsequentes, a partir do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

6.1.2. Para os fins desta Escritura:

“Controlada”: significa qualquer sociedade controlada direta ou indiretamente pela Emissora e/ou pelos Fiadores Pessoas Jurídicas, na data em que for analisada a ocorrência ou não de um Evento de Inadimplemento ou do cumprimento de uma obrigação;

“Controle”: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Dívida Líquida”: significa a somatória das rubricas (i) de empréstimos e financiamentos (no passivo circulante e não circulante), (ii) debêntures (no passivo circulante e não circulante), notas promissórias e/ou outros valores mobiliários representativos de dívida, emitidos no mercado local ou internacional, (iii) ações preferenciais resgatáveis a critério exclusivo do acionista ou que devam ser obrigatoriamente resgatadas pela emissora de tais ações; (iv) saldo líquido de operações com derivativos, *menos* a rubrica de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras; (v) parcelamentos tributários (no passivo circulante e não circulante); (vi) garantias ou avais prestados ou qualquer forma similar; e (vii) pagamentos diferidos de aquisição de ativos, incluindo, mas não se limitando, aos pagamentos diferidos nos termos do “*Contrato de Compra e Venda de Ações Através de UPI e Outras Avenças*” com a OI S.A. – em Recuperação Judicial, Telemar Norte Leste S.A. – em Recuperação Judicial e a Oi Móvel S.A. – em Recuperação Judicial (as “Vendedoras Drammen”), na qualidade de vendedoras, a



Titan Venture Capital e Investimentos Ltda., na qualidade de compradora, e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente, celebrado em 11 de dezembro de 2020;

“EBITDA”: significa o somatório (i) do resultado antes do imposto de renda e contribuição social, (ii) da depreciação e amortização, e (iii) das despesas financeiras deduzidas das receitas financeiras, subtraído os pagamentos de arrendamentos, conforme cada item seja reportado nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora;

“Dívida Financeira”: significa qualquer forma de endividamento, local ou internacional, oriunda de dívidas bancárias, operações de mercado de capitais, ações preferenciais resgatáveis a critério do respectivo acionista em prazo inferior à Data de Vencimento, posição passiva em opções de venda, mútuos com terceiros, avais, arrendamento mercantil (exceto por aqueles de natureza locatícia), financiamento à exportação ou importação, fianças e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras da Emissora e da Piemonte, conforme o caso; e

“Investidor Pré-Aprovado” significa (i) uma instituição financeira de primeira linha (assim entendida uma instituição financeira que possua *rating* global equivalente a no mínimo o *rating* soberano da República Federativa do Brasil), (ii) uma sociedade ou fundo controlado por uma instituição financeira de primeira linha, ou (iii) um investidor qualificado previamente aprovado pelos Debenturistas, cuja aprovação não deverá ser injustificadamente negada (observado que será considerada desde já uma justificativa razoável a eventual ou potencial alegação de conflito de interesses de tal investidor qualificado com qualquer dos Debenturistas, assim como quaisquer questões reputacionais (inclusive mídia negativa) e/ou relativas a Leis Anticorrupção (conforme abaixo definida) relacionadas a tal instituição financeiras ou investidor).

6.2. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático previstos na Cláusula 6.1.1.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Sem prejuízo do vencimento automático, o Agente Fiduciário, assim que ciente, enviará à Emissora comunicação escrita, informando tal acontecimento.

6.2.1. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 6.1.1.2 acima, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência de sua ocorrência, convocar Assembleia Geral de Debenturistas, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

6.2.2. Se, na referida Assembleia Geral de Debenturistas, Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou decidirem pela suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá considerar o vencimento



antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação e/ou não obtenção de quórum de deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

6.2.3. Em caso do vencimento antecipado, das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora, obriga-se a pagar o 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 da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado(s) da data em que ocorrer o eventos de vencimento antecipado automático ou da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, no caso dos eventos de vencimento antecipado não automático, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.2.4. Em caso de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá enviar (I) imediatamente, carta protocolada ou com aviso de recebimento informando tal evento: (a) à Emissora, com cópia à B3; e (b) ao Banco Liquidante e Escriturador e (II) com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do disposto na Cláusula 6.2.3. acima, carta protocolada ou com aviso de recebimento informando tal evento à B3.

6.2.5. Os valores expressos em reais nas Cláusulas 6.1.1.1 e 6.1.1.2 acima serão reajustados, anualmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a Data de Emissão.

## **CLÁUSULA VII OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES**

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, nos Contratos de Garantia Real e na legislação e regulamentação aplicável, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e os Garantidores, conforme aplicável, obrigam-se até que a liquidação integral das Debêntures seja totalmente paga a:

- I. exclusivamente com relação à Emissora, atender integralmente as obrigações previstas na Instrução CVM 476, incluindo, mas não se limitando, as obrigações previstas no artigo 17, conforme abaixo transcritas:
  - (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;

- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada de tempos em tempos (“Resolução CVM 44”) no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM 44;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de debêntures, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476; e
- (j) divulgar as informações referidas nos incisos (c), (d), (f) e (i) acima:
  - (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e
  - (ii) em sistema disponibilizado pela B3.

II. fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

- (a) dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social, (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas anuais e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social (“Demonstrações Financeiras do Exercício”), preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme aplicável, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria dos auditores independentes; (2) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índice Financeiro, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, sob

pena de impossibilidade de acompanhamento pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam razoavelmente necessários e ainda se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento do Índice Financeiro; e (3) declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; e (b) não ocorreu qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas que não tenham sido informados ao Agente Fiduciário ou sanados nos prazos de cura aplicáveis;

- (b) a partir do período de três meses findo em 30 de junho de 2022 (inclusive) e dentro do prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos da data de encerramento de cada trimestre, (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas e objeto de revisão limitada da Emissora relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme aplicável, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria dos auditores independentes (“ITR”);
- (c) a partir de 30 de junho de 2022 (inclusive) e dentro do prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados de 30 de junho de cada ano (cada uma, uma “Data de Verificação”) até a Data de Vencimento, integrado ao segundo ITR de cada ano (1) cópia das informações financeiras consolidadas e objeto de revisão limitada da Emissora relativas ao período de 12 (doze) meses anteriores a respectiva Data de Verificação (“Informações Financeiras de Junho”), preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme aplicável, acompanhadas do relatório de revisão limitada dos auditores independentes; (2) memória de cálculo elaborado pela Emissora com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índice Financeiro, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam razoavelmente necessários e ainda se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento do Índice Financeiro; e (3) declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; e (B) não ocorreu qualquer dos Eventos de Inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas que não tenham sido informados ao Agente Fiduciário ou sanados nos prazos de cura aplicáveis;
- (d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso necessário para o atendimento de solicitação por autoridade competente, conforme comprovado pelo Agente Fiduciário, qualquer informação

relacionada com a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pelo Agente Fiduciário a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura; e

- (e) enviar o seu organograma societário do grupo da Emissora, os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM nº 17”), que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.
- III. comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura;
- IV. exclusivamente em relação à Emissora, manter contratados e remunerar em dia durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Escriturador, o Banco Liquidante, o Banco Depositário Bradesco, o Banco Depositário BTG e o Agente Fiduciário;
- V. exclusivamente em relação à Emissora, manter as Debêntures registradas para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência das Debêntures, arcando com os custos do referido registro;
- VI. exclusivamente em relação à Emissora e à Piemonte, não realizar operações fora do seu objeto social ou praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
- VII. cumprir e fazer com que suas Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, cumpram as normas aplicáveis à Emissora, aos Garantidores e às Controladas diretas ou indiretas (conforme o caso), suas respectivas atividades e projetos, incluindo, mas não se limitando, a regulamentação trabalhista em geral, salvo nos casos em que tal descumprimento não possa resultar em efeito adverso relevante (1) na situação (econômica, operacional, reputacional ou financeira) da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores ou suas respectivas Controladas diretas ou indiretas, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais ou perspectivas; ou (2) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores perante os Debenturistas, nos termos desta Escritura (“Efeito Adverso Relevante”);
- VIII. cumprir e tomar as medidas para que as Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, cumpram integralmente as leis, regulamentos e demais normas relativas à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações

que incentivem a prostituição ou discriminação em função da sua origem, raça, sexo, cor, idade ou qualquer outra condição individual, física, social ou psicológica, inclusive acerca da sua convicção religiosa ou política, respeitando a dignidade do trabalhador e os valores sociais do trabalho, com aplicação dos preceitos previstos na Constituição Federal, Declaração dos Direitos Humanos e Organização Internacional do Trabalho - OIT (“Leis Sociais”);

- IX. cumprir e tomar as medidas para que as Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, cumpram integralmente as leis ambientais aplicáveis a suas atividades, exceto nos casos em que tal descumprimento, individual ou em um conjunto de descumprimentos reiterados, não possa resultar em Efeito Adverso Relevante;
- X. manter válidas e regulares as licenças e autorizações governamentais necessárias ao regular funcionamento da Emissora, da Piemonte e respectivas Controladas diretas ou indiretas, salvo nos casos em que a falta de tal licença ou autorização não possa resultar em Efeito Adverso Relevante;
- XI. no caso da Emissora, proceder com o Termo de Liberação e com o cumprimento da Condição Suspensiva, nos termos e prazos previstos na Cláusula 3.8 acima;
- XII. no caso da Emissora e da Piemonte, não realizar suas operações sem que possua as licenças ambientais necessárias para tanto, exceto autorizada por lei ou ato de autoridade governamental ou judicial competente a manter suas operações mesmo sem possuir a referida licença ambiental;
- XIII. cumprir e fazer com que suas Controladas diretas ou indiretas, bem como seus respectivos administradores e funcionários (neste caso, quando agindo em nome ou benefício da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou de suas respectivas Controladas diretas ou indiretas), cumpram, as normas aplicáveis às suas atividades que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do Decreto nº 8.420/15, da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, do *UK Bribery Act* e demais normas que versam sobre o tema, atos de improbidade administrativa e de lavagem de dinheiro, na medida do aplicável à Emissora ou aos Garantidores ou a suas respectivas Controladas diretas ou indiretas (“Leis Anticorrupção”), (i) mantendo políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento de tais normas; e (ii) abstendo-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- XIV. notificar o Agente Fiduciário em até em até 3 (três) Dias Úteis da data que tiver conhecimento de qualquer evento que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;



- XV. manter-se adimplente com relação a suas obrigações tributárias ou relativas contribuições devidas às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, bem como com relação às contribuições devidas ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), exceto cujo descumprimento não possa resultar em Efeito Adverso Relevante;
- XVI. manter adequadamente segurados os bens necessários para o desempenho de suas atividades, conforme práticas do seu setor de atuação;
- XVII. quando contratar com partes relacionadas (assim definidas nas regras contábeis brasileiras que tratam desse assunto), observar que os termos e condições de tais contratações observem parâmetros de mercado (*arm's length*); e
- XVIII. exclusivamente com relação à Emissora, manter contratada às suas expensas à Agência de Classificação de Risco, e, na falta desta, com a Moody's ou Standard & Poor's, para realizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures e da Emissora até que sejam satisfeitas todas as obrigações das Debêntures, devendo, ainda, (a) divulgar amplamente ao mercado, em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet, os relatórios emitidos com as súmulas das classificações de risco, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de elaboração; (b) entregar ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco da Emissora e das Debêntures preparado pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; e (c) atualizar anualmente, sempre a partir da data de emissão do último relatório de classificação de risco emitido, e até as respectivas Datas de Vencimento das Debêntures, o relatório da classificação de risco das Debêntures e da Emissora.

## CLÁUSULA VIII AGENTE FIDUCIÁRIO

### 8.1. Nomeação

8.1.1. A Emissora constitui e nomeia a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura, como Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora a comunhão dos Debenturistas.

### 8.2. Declaração

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

- (i) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 6º da Instrução da CVM, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iii) conhecer e aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora e/ou com os Garantidores e/ou com o Alba Fund que o impeça de exercer suas funções;
- (v) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (vi) ser uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (vii) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (ix) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xi) que verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das informações contidas nesta Escritura, tendo diligenciado para que fossem sanadas as omissões, falhas, ou defeitos de que tenha tido conhecimento;
- (xii) para fins do disposto na Resolução CVM 17, na data da assinatura da presente Escritura e com base no organograma societário enviado pela Emissora, que não exerce a função de agente fiduciário de debêntures de emissão da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora; e
- (xiii) que verificou, conforme disposto na Resolução CVM 17, a regularidade da constituição das Garantias.





8.2.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou, caso ainda restem obrigações da Emissora nos termos desta Escritura inadimplidas após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição, conforme Cláusula 8.3 abaixo.

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

### **8.3. Substituição**

8.3.1. Nas hipóteses de impedimentos, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, observado o prazo de 8 (oito) dias para a primeira convocação e 5 (cinco) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

8.3.2. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas e à Emissora, pedindo sua substituição.

8.3.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM em até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento da Escritura na JUCERJA, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 17, acompanhado das declarações e demais informações previstas no artigo 5º, *caput* e §1º da Resolução CVM 17.

8.3.4 O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual Aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição. Neste último caso, o término do exercício das funções do Agente Fiduciário será formalizado por meio de Aditamento.



8.3.5. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse 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 com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

8.3.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito emanados da CVM.

#### **8.4. Obrigações**

8.4.1. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM e nesta Escritura, constituem obrigações do Agente Fiduciário:

- a. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- b. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia Geral de debenturistas para deliberar sobre sua substituição;
- c. conservar em boa guarda toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- d. verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e consistência das demais informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, nos termos do artigo 11, inciso V, da Resolução CVM 17;
- e. diligenciar junto à Emissora para que esta Escritura e respectivos Aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas previstas em lei;
- f. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Debenturistas, nos termos previstos na Resolução CVM 17, e alertar os Debenturistas acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento, nos termos do artigo 11, inciso VII, da Resolução CVM 17;
- g. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- h. verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e

exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nesta Escritura e nos Contratos de Garantia;

- i. examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- j. intimar, conforme o caso, os Garantidores e/ou o Alba Fund a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- k. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- l. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora;
- m. convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula IX;
- n. comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- o. elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
  - o.1) cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - o.2) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período com efeitos relevantes para os Debenturistas;
  - o.3) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
  - o.4) quantidade de Debêntures emitidas, em circulação e saldo cancelado do período;
  - o.5) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamentos realizados no período;
  - o.6) constituição e aplicações em fundo de amortização ou outros tipos de fundos, quando houver;
  - o.7) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

- o.8) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
  - o.9) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de continuar no exercício de suas funções;
  - o.10) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração; e
  - o.11) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (i) denominação da companhia ofertante; (ii) valor da emissão; (iii) quantidade de valores mobiliários emitidos; (iv) espécie e garantias envolvidas; (v) prazo de vencimento e taxa de juros; e (vi) inadimplemento no período.
- p. divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, o relatório de que trata a alínea “(o)” acima aos Debenturistas;
  - q. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, de acordo com os termos desta Escritura, da lei ou regulamentação aplicável, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
  - r. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer, assim como, as descritas nos Contratos de Garantia; e
  - s. acompanhar a ocorrência dos Eventos de Inadimplemento e agir conforme estabelecido nesta Escritura.

## **8.5. Atribuições Específicas**

8.5.1. Em caso de inadimplemento de quaisquer das condições dessa emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura para proteger direitos ou defender os interesses dos Debenturistas, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

## **8.6. Remuneração do Agente Fiduciário**

8.6.1. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

- I. receberá uma remuneração de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais) por ano, devida pela Emissora, sendo a primeira parcela da remuneração devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de celebração desta Escritura e as demais, no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário atuar em atividades inerentes às suas funções em relação à Emissão, representando os interesses dos Debenturistas. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. A primeira parcela anual acima descrita será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implantação;
  
- II. no caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação de suas condições após a Emissão, ou ainda, da participação em reuniões ou conferências telefônicas, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, devidamente comprovados e emitidos diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso após aprovação, será devido ao Agente Fiduciário adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, bem como à (a) a assessoria aos titulares das Debêntures, (b) comparecimento em reuniões com a Emissora e/ou com os titulares das Debêntures, (c) a implementação das consequentes decisões dos titulares das Debêntures e da Emissora, e (d) para a execução das Garantias ou das Debêntures. A remuneração adicional deverá ser paga pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de até 15 (quinze) dias corridos após a entrega do relatório demonstrativo de tempo dedicado;

No caso de celebração de aditamentos a esta Escritura e/ou realização de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas, bem como nas horas extras externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços;

- III. a remuneração mencionada no inciso I e II acima serão:
  - a. reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação positiva acumulada do IPC-A/IBGE, ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata temporis*, se necessário;
  - b. acrescido dos valores relativos aos impostos e incidentes sobre o faturamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, COFINS, e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, com exceção da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social e do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte);

- c. devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento na hipótese de atuação do Agente Fiduciário em atividades inerentes às suas funções na Emissão, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário, com base no valor da alínea I acima, reajustado conforme a alínea a acima;
  - d. acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária, de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento), ficando o valor em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e
  - e. realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;
- IV. será reembolsado pela Emissora por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de entrega dos documentos comprobatórios neste sentido, desde que as despesas tenham sido, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora, as quais serão consideradas aprovadas caso a Companhia não se manifeste no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando a, despesas com:
- a. publicação de relatórios, editais de convocação, avisos, notificações e outros, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
  - b. extração de certidões, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
  - c. viagens e estadias, quando necessárias ao desempenho de suas funções nos termos desta Escritura e dos Contratos de Garantia;
  - d. despesas com especialistas, tais como auditoria e fiscalização;
  - e. contratação de assessoria jurídica aos Debenturistas;
  - f. todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos,

custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas bem como sua remuneração na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e

- g. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso II acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

## **CLÁUSULA IX**

### **ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

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

9.1.1. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução da CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada, sobre assembleia geral de acionistas.

#### **9.2. Convocação e Instalação**

9.2.1. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação ou pela CVM.

9.2.2. A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos Jornais de Publicação, conforme dispõe o artigo 289, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações e respeitadas as regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

9.2.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas deverão ser realizadas em prazo mínimo de (i) 8 (oito) dias contados da data da primeira publicação da convocação, se anteriormente à obtenção do Registro de Companhia Aberta, ou (ii) 21 (vinte e um) dias contados da data da primeira publicação da convocação, após a obtenção do Registro de Companhia Aberta. Qualquer Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, (i) 8 (oito) dias após a data da publicação do novo edital de convocação, se após a obtenção do Registro de



Companhia Aberta; ou (ii) 5 (cinco) dias após a data da publicação do novo edital de convocação, se anteriormente à obtenção do Registro de Companhia Aberta.

9.2.4. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

9.2.5. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem metade mais um, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

9.2.6. Observado o disposto nesta Cláusula 9.2, será considerada realizada a assembleia: (i) de modo exclusivamente digital, caso os titulares das Debêntures em Circulação somente possam participar e votar por meio dos sistemas eletrônicos, sem prejuízo do uso do boletim de voto a distância como meio para exercício do direito de voto; e (ii) de modo parcialmente digital, caso os titulares das Debêntures em Circulação possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância, sem prejuízo do uso do boletim de voto a distância como meio para exercício do direito de voto.

### **9.3. Mesa Diretora**

9.3.1. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Debenturistas caberão a representantes eleitos pelos Debenturistas ou àqueles que forem designados pela CVM.

### **9.4. Quórum de Deliberação**

9.4.1. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, titulares de Debêntures ou não.

9.4.1.1 Para efeito da constituição de todos os quóruns de instalação e/ou deliberação de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas previstos nesta Escritura, consideram-se, "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas aquelas Debêntures: (i) mantidas em tesouraria pela Emissora; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), (b) controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; (c) sociedades sobre controle comum; e (d) administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, incluindo seus cônjuges, companheiros ou parentes até o 2º (segundo) grau.

9.4.2. Sem prejuízo dos quóruns específicos estabelecidos nesta Escritura e na legislação aplicável, as deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas dependerão da aprovação de Debenturistas titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, em primeira ou segunda convocação, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura.





9.4.3. As hipóteses de alteração (i) desta cláusula 9.4.3, (ii) da Remuneração, (iii) das Datas de Pagamento da Remuneração, (iv) da Data de Vencimento, (v) das datas de amortização do principal das Debêntures; (vi) dos quóruns previstos nesta Escritura; (vii) dos Eventos de Inadimplemento; (viii) da Amortização Extraordinária Facultativa; (ix) do Resgate Antecipado Facultativo; (x) da Oferta de Resgate Antecipado; e/ou (xi) qualquer das Garantias, dependerão da aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, em primeira ou segunda convocação. A hipótese de renúncia ou perdão temporário (pedido de autorização ou *wavier*) a um Evento de Inadimplemento dependerá da aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

9.4.4. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo certo que os Debenturistas poderão discutir e deliberar sem a presença destes, caso desejarem.

9.4.5. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

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

## **CLÁUSULA X DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES**

10.1. A Emissora e cada um dos Garantidores declaram e garantem, individualmente e em relação a si próprios e solidariamente, ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura que (declarações essas que serão consideradas como repetidas em cada data de integralização das Debêntures):

(a) no caso da Emissora e da Piemonte, são sociedades por ações devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(b) no caso do Fiador Pessoa Física, é pessoa capaz, idônea e não possui quaisquer restrições sobre os seus bens que possam limitar ou obstar que os Debenturistas satisfaçam seus créditos, caso a Emissora se torne inadimplente;

(c) no caso dos Fiadores, as Fianças Escritura ora prestadas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes de cada Fiador, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

(d) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e os Contratos de Garantia Real de que será parte e a cumprir todas as obrigações previstas aqui previstas, tendo, então, sido



satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários e obtidas todas as autorizações societárias necessárias para tanto;

(e) os representantes legais que assinam esta Escritura 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 e efeito;

(f) a celebração e os termos e condições desta Escritura e dos Contratos de Garantia Real, e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, (a) não infringem seu estatuto social, no caso da Emissora e da Piemonte; (b) não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam parte; (c) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e/ou dos Garantidores; e (d) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou dos Garantidores (exceto pelas Garantias Escritura); ou (iii) rescisão de qualquer contratos ou instrumentos dos quais sejam parte;

(g) nenhum registro, consentimento, autorização, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para celebração desta Escritura ou para realização da Emissão, exceto (i) pela a inscrição desta Escritura na JUCERJA; (ii) pela inscrição dos atos societários descritos na Cláusula 2.3 acima na JUCERJA; (iii) pelo registro das Debêntures na B3, (iv) pelo registros desta Escritura e dos Contratos de Garantia Real nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso;

(h) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que, nesta data, possa se esperar que resulte em Efeito Adverso Relevante, que não tenha sido informado aos subscritores das Debêntures;

(i) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi determinada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(j) cumpre e faz com que suas Controladas diretas ou indiretas e seus respectivos administradores e empregados, nos exercícios de suas funções, cumpram, com as Leis Anticorrupção;

(k) cumpre com as normas aplicáveis a suas atividades e projetos, incluindo, mas não se limitando a regulamentação trabalhista em geral, salvo nos casos em que tal descumprimento não possa resultar em Efeito Adverso Relevante;



(l) cumpre integralmente e faz com que suas Controladas diretas ou indiretas cumpram as Leis Sociais;

(m) quando aplicáveis ao exercício de suas atividades, possui todas as licenças e autorizações ambientais necessárias para tanto, exceto (i) quando autorizada por lei ou ato de autoridade governamental ou judicial competente a manter suas operações mesmo sem possuir a referida licença ambiental, (ii) por aquelas que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, se aplicável, (iii) por aquelas cujo pedido de obtenção ou renovação, quando aplicável, tenha sido tempestivamente solicitado ao órgão competente; e (iv) na medida em que a falta de tais autorizações ou licenças não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(n) cumpre com as leis ambientais aplicáveis a suas atividades e projetos, exceto (i) nos casos em que tal descumprimento não possa resultar em Efeito Adverso Relevante (porém ressalvados os casos de reiterado e habitual descumprimento com relação a determinado dispositivo legal, mesmo que não resulte em Efeito Adverso Relevante); e (ii) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, se aplicável;

(o) as demonstrações financeiras da Emissora e da Piemonte relativas aos exercícios sociais findos, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020, conforme aplicáveis, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora da Piemonte, conforme o caso, naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem, nos termos das normas contábeis aplicáveis, corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora e da Piemonte naquelas datas;

(p) desde a divulgação das suas últimas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas, a Emissora e a Piemonte não verificaram a ocorrência de qualquer evento que pudesse lhes causar um Efeito Adverso Relevante;

(q) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante;

(r) no caso da Emissora, não realizou nos últimos 4 (quatro) meses outra oferta pública de debêntures da mesma espécie que fosse dispensada de registro ou análise prévia da CVM ou da ANBIMA; e

(s) os ativos objeto das Garantias Reais não se qualificam como bens essenciais às atividades da Emissora e/ou dos Garantidores com o sentido disposto no artigo 49, parágrafo 3º, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (bens de capital necessários à sua atividade empresarial), e a Emissora e/ou os Fiadores, conforme o caso, não invocarão o referido



dispositivo com o objetivo de impedir, suspender ou outro modo prejudicar a execução de qualquer obrigações prevista nesta Escritura ou nos Contratos de Garantia Real.

10.2. A Emissora e os Garantidores declaram, ainda, (i) não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer plenamente, suas funções conforme descritas nesta Escritura e na Resolução CVM 17; (ii) ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário; (iii) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas naquela Instrução; e (iv) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão.

10.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, a Emissora e os Garantidores obrigam-se a notificar o Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

## **CLÁUSULA XI DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **11.1. Comunicações**

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

**Para a Emissora:**

**DRAMMEN RJ INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

Rua Lauro Muller, nº 116, 40º andar, sala 4004, Botafogo

CEP 22290-160

Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marco Girardi e Rogério Bruck Ely

Telefone: (21) 3292-1221

e-mail: re@piemonteholding.com e mg@piemonteholding.com

**Para os Garantidores:**

**ALESSANDRO LOMBARDI**

Rua Lauro Muller, nº 116, 41º andar, salas 4102 e 4103 (parte), Botafogo

CEP 22.290-160

Rio de Janeiro, RJ

Telefone: (21) 3292-1221

e-mail: al@piemonteholding.com

**PIEMONTE HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A.**

Rua Lauro Muller, nº 116, 41º andar, salas 4102 e 4103 (parte), Botafogo

CEP 22.290-160



Rio de Janeiro, RJ  
At.: Sr. Alessandro Lombardi  
Telefone: (21) 3292-1221  
e-mail: al@piemonteholding.com

**Para o Agente Fiduciário:**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20.050-005  
Rio de Janeiro, RJ  
At.: Srs. Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira  
Telefone: (21) 2507-1949  
e-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

**Para o Banco Liquidante e Escriturador:**

**BANCO BRADESCO S.A.**

Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar – Vila Yara  
CEP 06039-900, São Paulo – SP  
At.: Sra. Debora Andrade Teixeira e Sr. Mauricio Bartalini Tempeste  
Tel.: +55 (11) 3684-9492/5164/8707/5084 / (11) 3684-9469  
E-mail: dac.debentures@bradesco.com.br / dac.escrituracao@bradesco.com.br

**Para a B3:**

**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**

Praça Antônio Prado, nº 48, 2º andar  
CEP 01010-901, Centro, São Paulo – SP  
At.: Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos – SCF  
Tel.: (11) 2565-5061  
E-mail: valores.mobiliarios@b3.com.br

11.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura.

11.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora, aos Garantidores, ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento prejudicará 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 Partes nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão, a Oferta Restrita, a formalização das Garantias e/ou dos demais documentos da Oferta Restrita e/ou com a execução de valores devidos nos termos destes documentos, publicações, inscrições, registros, averbações, contratação do Agente Fiduciário, da Agência de Classificação de Risco e dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, nos termos desta Escritura.

11.4. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e com relação às Debêntures 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 Debêntures, nos termos desta Escritura.

11.5. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser formalizados por escrito, com assinatura da Emissora, dos Garantidores e do Agente Fiduciário, inscritos na JUCERJA e nos RTDs, nos termos da Cláusula 2.4 acima.

11.5.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre: (i) a correção de erros claros 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 (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens “(i)”, “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

## **11.6. Outras Disposições**

11.6.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

11.6.2. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

11.6.3. A Emissora e os Garantidores desde já garantem ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, que as obrigações assumidas pela Emissora e pelos Garantidores no âmbito da presente Escritura serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título.



11.6.4. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura, desde que não afete a validade e exequibilidade das Debêntures, não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

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

11.6.6. Os prazos estabelecidos nesta Escritura serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

11.6.7. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

11.6.8. Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Oferta Restrita ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, das Garantias, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Banco Liquidante, do banco administrador, e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e/ou às Garantias.

## **11.9. Assinatura Digital**

11.9.1. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes 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, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no 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, a presente Escritura e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

## **11.10. Lei Aplicável**

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



### **11.11. Foro**

11.11.1. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2021

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*





*Página de assinatura 1/5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*

**DRAMMEN RJ INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

---

Nome: Rogério Bruck Ely

Cargo: Diretor Operacional

---

Nome: Marco Girardi

Cargo: Diretor Financeiro



*Página de assinatura 2/5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

---

Nome: Carlos Alberto Bacha

Cargo: Diretor



*Página de assinatura 3/5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*

**ALESSANDRO LOMBARDI**

**JULIA DIAS LEITE LOMBARDI**

---

CPF: 233.479.938-61

---

CPF: 082.833.337-80



*Página de assinatura 4/5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*

**PIEMONTE HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A.**

---

Nome: Alessandro Lombardi

Cargo: Diretor Presidente



*Página de assinatura 5/5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*

**TESTEMUNHAS:**

**1.**

---

Nome: Cláudio Cornetti de Castro Neto  
RG: 28.244.934-7  
CPF: 379.210.248-07

**2.**

---

Nome: Natália Xavier Alencar  
RG: 12978518-4 / DETRANRJ  
CPF: 117.583.547-12



*ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA DRAMMEN RJ INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.*

## **MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

### **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL**

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel ("Contrato"), com efeitos de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/1997 e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

- de um lado, na qualidade de fiduciante:

**DRAMMEN RJ INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 35.980.592/0001-30, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, 40º andar, sala 4004, Botafogo, CEP 22.290-160, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, doravante denominada "Emissora" ou "Fiduciante"; e

- de outro lado, na qualidade de credor fiduciário: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de representante da comunhão dos debenturistas do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*", celebrado em 01 de setembro de 2021 ("Escritura"), neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante denominado simplesmente "Fiduciário" ou "Credor".

(a Fiduciante e o Credor doravante denominados em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

**CONSIDERANDO QUE:**



(i) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 31 de agosto de 2021 aprovou, dentre outros, (i) a sua 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública com esforços restritos ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), nos termos da Escritura; (ii) a autorização para a outorga, pela Emissora, de todas e quaisquer garantias vinculadas à Emissão, incluindo, sem limitação, a esta Propriedade Fiduciária (conforme abaixo definida), a alienação fiduciária de equipamentos, a cessão fiduciária da conta reserva e centralizadora, a cessão fiduciária da conta retenção para aquisição e a cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme previstos na Escritura; e (iii) a autorização para a celebração e cumprimento, pela Emissora, da Escritura e dos demais documentos, instrumentos necessários para a realização da Emissão, incluindo, sem limitação, à celebração deste Contrato;

(ii) o Fiduciário foi designado pelos Debenturistas (conforme definido abaixo) com o propósito de agir em nome dos Debenturistas com relação à garantia mencionada na Escritura para garantir o pagamento das obrigações ali previstas e demais obrigações, com poderes para receber, deter, administrar, cumprir, exercer e executar as garantias e todos e quaisquer direitos e recursos dos Debenturistas em seu nome e em benefício destas;

(ii) em cumprimento ao disposto na Escritura, a Fiduciante, neste ato, resolve alienar fiduciariamente em garantia e em favor do Debenturistas, neste ato representado pelo Credor, e em seu benefício, a propriedade fiduciária ("Propriedade Fiduciária") do Imóvel especificado, descrito e caracterizado na Cláusula 2.1 abaixo ("Imóvel"), nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei Federal nº 9.514/1997, já consideradas as alterações da Lei Federal nº 13.465/2017, em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios incluindo Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura), devidos pela Emissora nos termos da Escritura, bem como eventuais honorários do Fiduciário, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Fiduciário e/ou pelos titulares das Debêntures ("Debenturistas") em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura e/ou dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura), sempre até o limite da Parcela Garantida definido na Cláusula 3.1.4 deste Contrato ("Obrigações Garantidas");

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Contrato, que se regerá de acordo com as Cláusulas e condições a seguir dispostas.

## **CLÁUSULA 1. DEFINIÇÕES**

**1.1. Interpretações.** (i) Os títulos e cabeçalhos das Cláusulas deste Contrato prestam-se apenas para fins de referência e não afetarão ou restringirão de qualquer maneira o significado das Cláusulas, parágrafos ou itens aos quais eles se aplicam; (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições constantes do presente Contrato empregadas na forma singular incluirão a forma plural e vice-versa; e os termos definidos empregados no gênero masculino incluirão o gênero feminino e



vice-versa; (iii) referências a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer aditivos, substitutos, reformulações, consolidações e complementos a referidos documentos ou instrumentos, exceto quando expressamente indicado de outra forma; (iv) referências a qualquer lei incluirão todas as regras e regulamentos promulgadas em conexão com a referida lei; (v) exceto caso dispositivo expressamente em contrário no presente Contrato, referências às Partes incluirão seus sucessores, beneficiários, representantes e cessionários autorizados; e (vi) os termos "incluir", "inclui" e "inclusive" devem ser interpretados como se acompanhados da expressão "sem limitação".

**1.2. Definições.** Exceto se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, todos os termos e expressões iniciados por letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos na Escritura.

## **CLÁUSULA 2.DO OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**2.1. Objeto.** A Fiduciante é a única, legítima e exclusiva titular do Imóvel, indicado e descrito sumariamente abaixo, sendo que, observado as Cláusulas 3.1.1 a 3.1.3 abaixo, o Imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, quites de impostos, taxas, contribuições e despesas condominiais, do imóvel objeto da **matrícula nº 128.414 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal**, que assim se descreve e caracteriza: "Lotes nºs 470, 480, 490, 500, 510 e 520, da Quadra 02, do SIG/SUL, de Brasília/DF, medindo cada um 10,00m pelas linhas de frente e fundos e 150,00m pelas linhas laterais esquerda e direita, ou seja, a área de 1.500,00m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 9.000,00m<sup>2</sup>, formando figuras regulares e limitando-se com os lotes números nºs 460 e 530, da mesma quadra e setor". Referido imóvel foi adquirido pela Fiduciante nos termos da Escritura de Integralização, lavrada pelo 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, datada de 10 de março de 2021, no livro 4197, folha 098, ato 025, registrada no R.8 da referida matrícula, tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2021 o valor venal de R\$ 10.159.795,25 (dez milhões, cento e cinquenta e nove mil, setecentos e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos).

**2.2. Valor do Imóvel.** Para fins fiscais, de registro e de venda em primeiro público leilão, o valor total do Imóvel, incluindo as atuais benfeitorias e acessões, corresponde, nesta data, a **R\$50.110.000,00 em valor de mercado** ("Valor do Imóvel"), e R\$30.065.000,00 (trinta milhões e sessenta e cinco mil reais) em valor de venda forçada ("**Valor de Venda Forçada**"), de acordo com o laudo de avaliação elaborado por FBC Engenharia, em 18 de fevereiro de 2021 ("Laudo de Avaliação").

**2.2.1.** O Valor de Venda Forçada, nos termos do Laudo de Avaliação encaminhado pela Fiduciante ao Credor, foi apurado conforme valores praticados para fins de venda forçada do Imóvel, considerando-se, para tanto, as características geoeconômicas da região onde o Imóvel encontra-se localizado, taxas mínimas de atratividade praticadas pelo mercado e método de avaliação de acordo com as normas de avaliação vigentes.





**2.3. Base de Cálculo.** Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo único do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, as Partes ora declaram que o Valor de Venda Forçada, conforme disposto na Cláusula 2.2 acima, não é inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Credor, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro público leilão.

**2.4. Atualização do Laudo de Avaliação.** A Fiduciante deverá apresentar ao Credor, anualmente, até o último dia útil do mês de julho, ou a qualquer momento caso solicitado de forma fundamentada pelos Debenturistas, atualização do Laudo de Avaliação, que deverá ser elaborado por pelas empresas Cushman & Wakefield ou Engeban Engenharia.

**2.4.1.** Caso o novo laudo de avaliação identifique uma valorização do Imóvel, (a) por valorização do Imóvel, (b) pela realização de benfeitorias ou (c) pela desvalorização do Imóvel, a Fiduciante desde já autoriza que o Valor de Venda Forçada seja atualizado para fins de execução da presente garantia, comprometendo-se a celebrar eventual aditamento ao presente Contrato caso assim seja solicitado pelo Fiduciário.

### **CLÁUSULA 3.DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**3.1. Alienação Fiduciária.** Nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, sempre até o limite da Parcela Garantida (conforme abaixo definido), incluindo o principal, juros remuneratórios, encargos moratórios, eventuais multas ou despesas adicionais, bem como o ressarcimento dos valores despendidos que o Fiduciário venha comprovadamente a desembolsar por conta da execução da presente propriedade fiduciária e das demais garantias constituídas em virtude da dívida decorrente da Escritura e/ou dos Contratos de Garantia e respectivos aditamentos, especificados na Cláusula 4.1 e seguintes deste Contrato, a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere ao Credor, em caráter resolúvel e de forma irrevogável e irretroatável, sem reservas ou restrições, a Propriedade Fiduciária do Imóvel, que permanecerá íntegra até que sejam cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas ou plenamente excutida a presente garantia.

**3.1.1.** Exceção feita à alienação fiduciária constituída e existente sobre o Imóvel em favor dos titulares das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória, em duas séries, para distribuição privada, da 1ª (primeira) emissão da Fiduciante (na qualidade de sucessora por incorporação da Elea Digital Titan Holding S.A. (“1ª Emissão” e “Alienação Fiduciária de Imóvel da 1ª Emissão”, respectivamente), e observado o previsto na Cláusula 3.1.2 abaixo, o Imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dívida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais, alienações ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as partes.

**3.1.2.** O cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel da 1ª Emissão dar-se-á por meio do registro/averbação dos termos de liberação emitidos nesta data pelos titulares das debêntures da 1ª Emissão (“Debenturistas 1ª Emissão”), com relação a matrícula do Imóvel, devidamente assinado pelos Debenturistas 1ª Emissão (“Termos de Liberação”). A Fiduciante deverá promover a prenotação dos Termos de Liberação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data de celebração do presente Contrato.

**3.1.3.** A presente Propriedade Fiduciária produzirá efeitos imediatamente após o registro/averbação do Termo de Liberação e o concomitante registro deste Contrato perante a matrícula do Imóvel, ambos a serem realizados pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que operar-se-á a transferência da propriedade fiduciária e da posse indireta do Imóvel, na forma da Cláusula 3.1 acima, subsistindo até o efetivo pagamento integral das Obrigações Garantidas.

**3.1.4.** As Partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que a alienação fiduciária ora constituída garantirá uma parcela das Obrigações Garantidas, sendo certo que o Imóvel assegura a Parcela Garantida até o montante de **R\$30.065.000,00 (trinta milhões e sessenta e cinco mil reais)** (“Parcela Garantida”).

**3.1.4.1.** As Partes concordam que a Parcela Garantida está relacionada ao Valor de Venda Forçada nesta data. Assim, na hipótese de revisão do respectivo valor de avaliação, nos termos deste Contrato, a Parcela Garantida acima poderá ser atualizada, conforme instruções do Credor, de forma a refletir corretamente o valor que o Imóvel possa garantir.

**3.1.5.** A Fiduciante, enquanto adimplente, permanecerá na posse direta do Imóvel enquanto não ocorrer a hipótese de consolidação da Propriedade Fiduciária em nome do Credor, na forma da Cláusula 5.4.2 e seguintes deste Contrato, observado o disposto nas Cláusulas 3.1.1 a 3.1.3 acima.

**3.1.6.** À Fiduciante é assegurado a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, sendo que a Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, inclusive defendendo-o de eventual turbação de terceiros, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações a ele atribuídos nos termos do artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro, em especial, mas não se limitando, aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º do referido artigo, permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada, ou seja, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, bem como pelo pagamento pontual de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, despesas condominiais, custos de manutenção, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários ou eventuais benfeitorias realizadas

no Imóvel que incidam ou venham a incidir sobre ele, ainda que lançados em nome de terceiros, ou que sejam inerentes à garantia fiduciária ora constituída. O Credor não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno e/ou do uso do Imóvel pela Fiduciante, vez que figura como proprietário fiduciário do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel, nos termos deste Contrato.

**3.1.7.** Quaisquer valores com relação aos tributos, taxas, contribuições e despesas sobre o Imóvel, eventuais custos condominiais, custos de manutenção, segurança, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel, prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro deverão ser arcados pela Fiduciante. Caso a Fiduciante deixar de pagar quaisquer de tais valores quando devidos, poderá o Credor realizar tais pagamentos (que deverão ser antecipados pelos Debenturistas ao Credor), bem como quaisquer outros montantes pagos pelo Credor a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (inclusive honorários e despesas de consultores e peritos), os quais deverão ser reembolsados pela Fiduciante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contados do recebimento de solicitação efetuada pelo Credor nesse sentido. A Fiduciante se obriga a pagar ao Credor juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso a partir e incluindo a data de tal requerimento até a data em que o montante seja integralmente reembolsado à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Os valores antecipados pelos Debenturistas serão ressarcidos pelo Credor tão logo reembolsados pela Fiduciante.

3.1.8. O Credor terá o direito de denunciar a Fiduciante à lide, caso por qualquer motivo o Credor, como proprietário fiduciário do Imóvel, venha a ser incluído em eventual posição passiva em toda e qualquer demanda, ação, processo, reclamação, investigação, inquérito, arbitragem, mediação ou outro tipo de ação ou processo, judicial ou administrativo, individual ou coletivo, originado por obrigação ou passivo que possa acarretar uma perda, e toda e qualquer pretensão que possa vir a constituir uma perda, sendo apresentada por terceiro, incluindo autoridades governamentais, a respeito de questão de responsabilidade da Fiduciante e/ou de terceiros, por força de lei ou de disposição contratual relacionada ao Imóvel e as atividades exercidas e que serão exercidas no Imóvel.

**3.2.** Comprovantes. O Credor reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir a apresentação, em até 2 (dois) dias, dos comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições além de eventuais custos condominiais, custos de manutenção, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel.

**3.3.** Tributos. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e do art. 1.368-B do Código Civil, o Credor (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos



tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel.

**3.4. Acessões.** A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações existentes atualmente e as que lhe forem acrescidas, as quais não poderão ser retiradas, alteradas ou inutilizadas salvo mediante prévia e expressa autorização do Credor, e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral e irrevogável das Obrigações Garantidas, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que a Fiduciante cumpra integralmente todas as Obrigações Garantidas.

**3.5. Benfeitorias.** Não haverá direito de indenização e/ou de retenção da Fiduciante por conta de benfeitorias introduzidas no Imóvel, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Credor, de modo que qualquer acessão ou benfeitoria introduzida no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente ao Imóvel, recaindo sobre tais benfeitorias a presente garantia fiduciária.

**3.6. Registro.** A Fiduciante obriga-se a registrar o presente Contrato, bem como a averbar qualquer eventual aditamento, na matrícula do Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, em prazo não excedente a 30 (trinta) dias corridos a contar da data de prenotação do presente Contrato ou aditamento, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável.

**3.7. Autorização para Registro.** As Partes autorizam, desde já, que os Oficiais do Cartório de Registro de Imóveis competente procedam a todos os atos de registros e averbações necessários e decorrentes do presente Contrato.

**3.8. Providências para Registro.** Obriga-se a Fiduciante a tomar todas as providências necessárias para que se efetivem as referidas inscrições, registros e averbações, às suas expensas exclusivas, especialmente, mas não se limitando, a fornecer todos os documentos adicionais que forem solicitados, a comprovar a obtenção de anuências e/ou consentimentos legalmente exigíveis, e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**3.8.1.** A Fiduciante deverá atender de forma diligente e pontual quaisquer exigências que o Cartório de Registro de Imóveis competente venha a fazer com relação ao registro deste Contrato ou de eventual aditamento, no menor prazo possível.

**3.8.2.** A Fiduciante não poderá, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, transmitir ou onerar os direitos de que a Fiduciante seja titular sobre o Imóvel, a não ser que obtenha prévia e expressa anuência do Credor e, cumulativamente, o terceiro adquirente assumirá integralmente as obrigações previstas neste Contrato.



**3.9.** Ocorrerá o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, se, além dos casos previstos em lei, na Escritura, nos Contratos de Garantia e/ou neste Contrato, a Fiduciante: (a) alienar, prometer a alienar, transferir a qualquer título, direta ou indiretamente (inclusive via a transferência do controle societário), renunciar, ceder, prometer ceder, dispor, locar, doar, permutar, dar em comodato, comprometer-se a vender, desmembrar, lotear e/ou incorporar o Imóvel, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência do Credor, por escrito; (b) onerar, gravar e/ou constituir novas garantias, a qualquer título, em favor de qualquer terceiro, sem a prévia e expressa anuência do Credor, por escrito; (c) deixar de pagar os impostos, taxas, tarifas e todo e quaisquer outros encargos incidentes sobre o Imóvel, bem como eventuais custos condominiais, custos de manutenção, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, seguro, segurança, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel; (d) se, contra a Fiduciante, for movida qualquer ação que afete sua solvência, for pedida a sua recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou falência da Fiduciante; e/ou (e) o descumprimento de qualquer obrigação da Fiduciante, total ou parcialmente, aqui assumida, bem como na Escritura, inclusive com relação às Obrigações Garantidas.

**3.10.** Desapropriação. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, o Credor, na qualidade de proprietário fiduciário do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

**3.10.1.** Se no dia de recebimento pelo Credor, a justa e prévia indenização do Imóvel for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será depositada em conta corrente de titularidade da Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, o Credor ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante sendo que, neste caso, a Fiduciante continuará responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas.

**3.10.2.** Na hipótese estabelecida Cláusula 3.10.1.(b) acima a Fiduciante permanecerá responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas, sendo que o recebimento da indenização não importará em nenhum caso exoneração ou quitação da Fiduciante

**3.11.** Pagamento Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração parcial correspondente da garantia fiduciária do Imóvel ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de quitação pelo Credor, nos termos previstos neste Contrato e na Lei 9.514/97.

#### **CLÁUSULA 4.DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.**



**4.1. Obrigações Garantidas.** Nos termos do disposto no artigo 24 da Lei 9.514/1997 e observado o disposto na Cláusula 4.2 abaixo, as Partes concordam e reconhecem que a Propriedade Fiduciária ora ajustada tem por objeto garantir as Obrigações Garantidas assumidas pela Fiduciante nos termos da Escritura, nos Contratos de Garantia e eventuais aditamentos a serem celebrados, dos quais este Contrato constitui parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito, como se estivesse ora transcrito.

**4.2.** As Obrigações Garantidas incluem, também, todas as obrigações pecuniárias atualmente devidas ou que venham a ser devidas ou incorridas no futuro pela Fiduciante, seja com relação ao principal, juros, taxas, custas, despesas ou outros valores (inclusive juros de mora e quaisquer outros montantes incidentes após o vencimento) que possam ser devidos nos termos da Escritura e/ou nos Contratos de Garantia em relação ao pagamento das Obrigações Garantidas conforme acima, seja com relação a pagamento de impostos, taxas, tarifas e todo e quaisquer outros encargos incidentes sobre o Imóvel, bem como eventuais custos condominiais, custos de manutenção, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, seguro, segurança, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel.

**4.3. Descrição das Obrigações Garantidas.** Ainda, em observância ao previsto no artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, para fins de execução da Propriedade Fiduciária, as Partes declaram que o valor total do principal das Obrigações Garantidas é, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), de **R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)**, sendo garantido por esta Propriedade Fiduciária o percentual da Parcela Garantida conforme disposto na Cláusula 3.1.4 acima, bem como estabelecem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas pela presente propriedade fiduciária:

- (i) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 03 de setembro de 2021 (“Data de Emissão”).
- (ii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate das Debêntures, conforme previsto na Escritura, Resgate Antecipado Facultativo, Oferta de Resgate Antecipado (conforme definidos na Escritura) com eventual resgate da totalidade das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de setembro de 2028 (“Data de Vencimento”).
- (iii) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- (iv) Atualização Monetária das Debêntures: o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

- (v) Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro 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) de 5,00% (cinco por cento) ao ano-base 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, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures), desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido na Escritura) ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração em questão, data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura) (exclusive), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula estabelecida na Escritura.
- (vi) Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário: O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 28 (vinte e oito) parcelas trimestrais e consecutivas, a partir do 3º (terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, devidas sempre no dia 03 (três) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 03 de dezembro de 2021 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures, de acordo com as datas e percentuais previstos na Escritura.
- (vii) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante e Escriturador (conforme definidos na Escritura), para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.
- (viii) Encargos Moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a: (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).



**4.4. Caráter não excludente da Propriedade Fiduciária.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Propriedade Fiduciária com as demais garantias outorgadas no âmbito da Escritura, podendo o Credor executar todas ou cada uma delas, conjunta, separada e/ou indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar, total ou parcialmente, as Obrigações Garantidas, a critério exclusivo do Credor.

## **CLÁUSULA 5. EXCUSSÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL.**

**5.1. Inadimplemento e Mora.** Vencida e não paga, no todo ou em parte, as Obrigações Garantidas, configurar-se-á o inadimplemento da Fiduciante, hipótese em que o Credor estará autorizado a iniciar o procedimento de excussão da presente garantia até o limite da Parcela Garantida e requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que intime a Fiduciante a pagar, no prazo legal de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total da dívida (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), devidos e vencidos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive tributos e despesas com cobrança de intimação.

**5.1.1.** Para tanto, as Partes declaram e concordam que não haverá o prazo de carência previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 9.514/1997, para a expedição da referida intimação pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, intimação essa que, portanto, deverá ser efetuada imediatamente após o requerimento do Credor.

**5.2. Procedimento de Intimação.** O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(i) a intimação será requerida pelo Credor ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária (quando aplicável) sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

(ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio da Fiduciante ou, ainda, pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação.

(iii) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes ou procuradores regularmente constituídos, no endereço indicado preâmbulo deste Contrato.



- (iv) as Partes reconhecem e concordam que, conforme § 3º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 quando, por duas vezes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por ele credenciado, houver procurado a Fiduciante, no seu endereços acima indicados, sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou representante legal da empresa ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei Federal nº13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
- (v) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
- (vi) se constatado que a Fiduciante se encontra em outro local incerto e não sabido, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do §4º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997;
- (vii) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Credor ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item “(b)” acima, a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Credor requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Credor, da titularidade fiduciária do Imóvel; e
- (viii) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

**5.3. Purgação da Mora.** Purgada a mora, convalidará a propriedade fiduciária do Imóvel e Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, nos 03 (três) dias seguintes ao pagamento, entregará ao Credor as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação, a suas expensas.

**5.4. Consolidação da Propriedade.** Caso não haja a purgação da mora, em conformidade com o disposto nas Cláusulas acima, o Credor poderá requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI"), a plena propriedade do Imóvel consolidar-se-á em nome do Credor, nos termos do artigo 26, §7º da Lei Federal nº 9.514/1997, que promoverá o público leilão extrajudicial do Imóvel, observando o procedimento adotado pelo artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme abaixo disposto.

**5.4.1. Na hipótese acima prevista, cessará o direito da Fiduciante de utilizar-se da posse direta do Imóvel, devendo desocupá-lo em até 30 (trinta) dias contados da efetiva consolidação da propriedade do Imóvel.**

**5.4.2. Não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo previsto acima, o Credor, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel, quer tenha(m) adquirido no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente dos procedimentos e prazos estabelecidos no artigo 30 da Lei nº 9.514/1997.**

**5.5. Leilão Extrajudicial.** Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel e pago o correspondente ITBI, o Credor, no prazo descrito na Cláusula 5.5.2 abaixo, promoverá o público leilão extrajudicial para a alienação forçada do Imóvel, do qual deverá ser intimada a Fiduciante, com antecedência de até 5 (cinco) dias, informando a data, o horário, o valor, as condições ofertadas ao público e os meios utilizados para a divulgação.

**5.5.1.** Para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, as datas, horários e locais e condições dos leilões serão comunicados à Fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio de endereços eletrônicos detidos pela Fiduciante.

**5.5.2.** O primeiro público leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Credor, e terá como base o valor de avaliação do Imóvel descrito na Cláusula 2.2 deste Contrato.

**5.5.2.1.** Se, no primeiro público leilão, não houver oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme descrito na Cláusula 5.2 acima, o Imóvel será ofertado em segundo público leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor igual ou superior ao limite da Parcela Garantida reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei Federal nº 9.514/1997.

**5.5.2.2.** O Credor poderá optar por executar a presente garantia em relação à parte de qualquer das Obrigações Garantidas, até o limite da Parcela Garantida, sem que isso implique quitação do restante das Obrigações Garantidas ou de outros valores eventualmente devidos pela Fiduciante ao Credor. Na hipótese de execução parcial do valor de qualquer das Obrigações Garantidas, será considerado o montante executado para os fins de leilão público extrajudicial, observado o procedimento aqui estabelecido.

**5.5.3.** No segundo público leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao limite da Parcela Garantida reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso.

**5.5.3.1.** Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao limite da Parcela Garantida ou, ainda, se não houver lançador, o Credor será mantido, de forma definitiva na propriedade e na posse do Imóvel, e a execução continuará com relação ao restante das Obrigações Garantidas.

**5.6.** Direito de Preferência. À Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome do Credor e a realização do segundo público leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas e aos valores correspondentes ao ITBI, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata esta Cláusula, inclusive custas e emolumentos.

**5.7.** Valores. Se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação do Imóvel por terceiros, em leilão/praça, ou pelo Credor no segundo público leilão/praça negativo, for inferior ao limite da Parcela Garantida, fica certo e ajustado que o Credor ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante.

**5.7.1.** Para fins do disposto na Cláusula 5.7 acima, em sendo negativo o segundo público leilão, o Credor terá a propriedade plena do Imóvel, sendo certo que Valor de Venda Forçada será abatido das Obrigações Garantidas, permanecendo a Fiduciante responsável pela diferença, nos termos previstos na Escritura e neste Contrato.

**5.7.2.** Para fins do disposto nesta Cláusula, o valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma das seguintes quantias:

- (i) o valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas, de acordo com o estabelecido nas Cláusulas 4.1 e 4.2 acima, limitado ao valor referente à Parcela Garantida, conforme estabelecido na Cláusula 3.1.4 acima, nele incluídos os valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade do Imóvel na pessoa do Credor e acrescidos das respectivas penalidades moratórias, compensatórias e outras despesas;
- (ii) quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o Imóvel, incluindo o Imposto Territorial Urbano – IPTU e quaisquer outros encargos, inclusive tributários, eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (iii) passivos ambientais e trabalhistas, do Imóvel, despesas de água, luz, gás, outras despesas com serviços de concessionárias (valores vencidos e não pagos à data do leilão), seguros, gastos com segurança, manutenção, benfeitorias, consertos no Imóvel e encargos condominiais, se for o caso;
- (iv) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- (v) o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI; e
- (vi) emolumentos e custas cartorárias.

**5.7.3.** O Credor poderá, em um só edital, indicar os detalhes para realização do primeiro e do segundo leilão, sem necessidade de publicar editais específicos para cada um deles.

**5.8.** Venda. Caso ocorra a venda do Imóvel, no 1º ou no 2º leilões acima previstos, o Credor deduzirá da quantia apurada a soma do valor da Parcela Garantida reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguros, dos encargos legais e contratuais, dos tributos, inclusive do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade e demais verbas referidas na Cláusula 5.7.2 acima, e entregará, no prazo de 5 (cinco) dias subsequentes, à Fiduciante, a quantia que eventualmente sobejar.

**5.8.1.** O Credor transmitirá ao licitante vencedor, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse do Imóvel, correndo por conta deste todas as despesas com a transmissão.

**5.8.2.** Fica assegurada ao Credor ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Credor, a imissão na posse do Imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 30 (trinta) dias.

**5.8.2.1.** Ainda, em caso da não desocupação ou não devolução no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, custos condominiais, seguros, custos com sistema de segurança,



água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

**5.9. Renúncia.** A Fiduciante, neste ato, renuncia expressamente ao previsto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, de forma que a excussão da presente garantia real não exonera os respectivos devedores do cumprimento das Obrigações Garantidas ainda existentes. Adicionalmente, na hipótese de excussão da presente garantia, a Fiduciante desde já renuncia a qualquer direito de sub-rogação, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas que sejam satisfeitas com recursos decorrentes da excussão da presente garantia. A Fiduciante reconhece, portanto: (i) que não terá qualquer pretensão ou ação contra Fiduciante, os Debenturistas, ou o Fiduciário, e/ou o eventual adquirente do Imóvel em razão de tal sub-rogação; e (ii) que a renúncia de sub-rogação aqui prevista não implica em enriquecimento sem causa da Fiduciante, dos Debenturistas, do Fiduciário, e/ou do eventual adquirente do Imóvel.

**5.10.** A Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, nomeia o Credor, na qualidade de representante dos Debenturistas, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como seu procurador para exercer todos os direitos inerentes sobre a presente Propriedade Fiduciária, incluindo: (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel; (ii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante necessário para constituir, conservar, formalizar e validar as referidas garantias e aditar este Contrato; (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições deste Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido; e (iv) substabelecer os poderes ora conferidos, com reserva de iguais poderes, para exercício dos seus direitos e prerrogativas previstos neste Contrato (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro; e (v) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato. A procuração acima é outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Tal procuração será válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato ou enquanto subsistirem as Obrigações Garantidas.

**5.11.** Os recursos apurados com a excussão da garantia constituída nos termos deste Contrato, deverão ser imediatamente aplicados para fins da liquidação das Obrigações Garantidas, respeitando a seguinte ordem de prioridade: (i) despesas incorridas com eventual processo judicial, inclusive custas processuais e honorários advocatícios e de peritos; (ii) pagamento de eventuais custos e despesas decorrentes dos procedimentos de excussão da Propriedade Fiduciária; (iii) pagamento de penalidades e outras taxas contratuais; (iv) Remuneração e Encargos Moratórios; e (v) saldo do Valor Nominal Unitário.

## **CLÁUSULA 6. TÉRMINO E LIBERAÇÃO.**



**6.1.** Este Contrato permanecerá em pleno vigor e efeito até a conclusão de todos os procedimentos de indenização e pagamento dos valores que venham a ser considerados devidos a título de indenização ao Credor, nos termos da Escritura e/ou dos Contratos de Garantia ou até a consolidação da Propriedade Fiduciária do Imóvel, conforme Cláusula 5 acima.

**6.2.** A Propriedade Fiduciária do Imóvel resolver-se-á, automaticamente, conforme previsto na Cláusula 4.2.4 acima e desde que não haja qualquer valor a ser pago a título de indenização que enseje a execução da Propriedade Fiduciária dada aqui em garantia.

**6.3.** Conforme for resolvida a Propriedade Fiduciária do Imóvel, na forma prevista na Cláusula 6.2 acima, o Credor, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da superação das mencionadas condições, fornecerá o termo de quitação à Fiduciante para o cancelamento da garantia.

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

**7.1.** Declarações da Fiduciante. A Fiduciante declara e garante, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei, que:

(i) têm plena capacidade de assumir as obrigações a ele imputável estabelecidas neste Contrato, possuindo direitos, poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

(ii) os termos deste Contrato representam fielmente sua vontade, sendo certo que a celebração deste Contrato é realizada de boa-fé e a Fiduciante adotou todas as medidas necessárias para tal celebração, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

(iii) o presente Contrato constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(iv) está plenamente apto a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

(v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

- (vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas de boa-fé por sua livre iniciativa, tendo a Fiduciante pleno conhecimento das disposições também contidas na Escritura e nos Contratos de Garantia, com as quais concorda e anui em sua integralidade para todos os fins;
- (vii) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistido por advogados durante toda a referida negociação;
- (viii) foi assessorado por consultorias legais e têm 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;
- (ix) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração ou ao cumprimento deste Contrato;
- (x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóvel;
- (xi) inexistem quaisquer passivos fiscais, trabalhistas, cíveis e ambientais relacionados ao Imóvel;
- (xii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, civil, ambiental, de *compliance* e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por Lei;
- (xiii) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel, exceto pelo disposto neste Contrato, não havendo qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Propriedade Fiduciária do Imóvel;
- (xiv) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

(xv) não há qualquer inadequação do Imóvel às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido à inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente, tampouco de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

(xvi) não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Imóvel, sendo certo que, caso venha a surgir qualquer reclamação ambiental, serão empregados os melhores esforços para que seja sanada pela Fiduciante, de forma que o Imóvel não será afetado;

(xvii) não existem contra o Imóvel de questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; localização em terras de ocupação indígena ou quilombola, ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que, caso venha a surgir qualquer das questões mencionadas nesta alínea, serão empregados os melhores esforços para que seja prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que o Imóvel não serão afetados;

(xviii) é responsável integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental no Imóvel;

(xix) o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente as Obrigações Garantidas, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, a Fiduciante agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que o Imóvel não será afetado;

(xx) não existe ato administrativo ou processo de desapropriação contra o Imóvel em trâmite, e desconhece a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, total ou parcial do Imóvel;





(xxi) não existe processo de tombamento ou tombamento definitivo, total ou parcial do Imóvel, e o Imóvel não está localizado em área que a legislação e regulamentação aplicáveis conceituam como de entorno de outro bem tombado;

(xxii) é responsável pela existência, evicção, boa conservação e ausência de vícios de qualquer natureza no Imóvel;

(xxiii) contratará, renovará anualmente e manterá em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, pelo Valor do Imóvel, no mínimo, durante todo o prazo de vigência da presente Propriedade Fiduciária, em seguradora de primeira linha, indicando o Credor como o única e exclusivo beneficiário, arcando a Fiduciante com o prêmio do seguro, e apresentará o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor, anualmente e/ou sempre que for solicitado; e

(xxiv) a garantia constituída através da presente Propriedade Fiduciária não constitui bens de capital essenciais à atividade empresarial da Fiduciante (de forma que prevalecerão os direitos de propriedade e as condições pactuadas nos termos deste Contrato em qualquer hipótese, inclusive para fins do parágrafo 3º, do Artigo 49, da Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005) e a Fiduciante renuncia de forma irrevogável, irretroatável e isenta de qualquer vício de consentimento, a qualquer prerrogativa, atual ou futura, de pleitear ou de qualquer outro modo discutir, em juízo ou fora dele, o reconhecimento (a) da essencialidade dos bens ou direitos, ou, ainda, (b) de qualquer outro argumento correlato que venha a impedir/obstar a livre e irrestrita excussão da Propriedade Fiduciária.

**7.2.** As declarações prestadas pela Fiduciante no presente Contrato são verdadeiras, corretas válidas e suficientes. A Fiduciante obriga-se a mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sob pena das consequências previstas a seguir em favor do Credor, desde que sejam apurados prejuízos decorrentes comprovados para o Credor e/ou para o Imóvel, após prévia notificação, por escrito, com prazo de cura de 15 (quinze) dias corridos concedido para a Fiduciante. Assim, a Fiduciante obriga-se a (i) comunicar em até 2 (dois) dias ao Credor, caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1, acima tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, o Credor, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula.

**7.3.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas:

(i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Credor, a seu exclusivo custo e despesas, em até 2 (dois) dias a contar da

solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (a) proteger o Imóvel; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(ii) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Credor, na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas do Credor para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

(iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;

(iv) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (a) à assinatura deste Contrato; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(v) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização do Credor;

(vi) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo o Credor informado por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

(vii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; e (b) para a continuidade das suas operações;

(viii) autorizar o Credor, ou qualquer terceiro por ele indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionado, mediante data e hora a serem previamente acordadas entre as Partes;

(ix) pagar ou fazer com que sejam pagos qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel;

(x) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros (“Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato; e

(xi) manter íntegra a Propriedade Fiduciária, conservando o Imóvel, inclusive as benfeitorias que neles venham a existir, em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os, as suas exclusivas expensas, contra quaisquer reivindicações, da turbação ou de iminente turbação de terceiros, praticando todos os atos necessários para preservar a posse e a propriedade do Imóvel.

## **CLÁUSULA 8. DISPOSIÇÕES GERAIS.**

**8.1.** Este Contrato constitui parte integrante e complementar da Escritura e da Emissão, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

**8.2.** Caso quaisquer das Partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes deste Contrato, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuído por esta Propriedade Fiduciária ou pela lei aplicável, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade, e não importará em renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, remissão e nem em precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condição deste Contrato, principalmente no que se refere aos acréscimos contratados.

**8.3.** As Partes têm certo, justo e acordado que a garantia das Obrigações Garantidas ora constituída é plena e juridicamente válida, vinculante e obrigatória, e eficaz perante as Partes a partir desta data, bem como o será *erga omnes* mediante o registro deste Contrato na matrícula do Imóvel.

**8.3.1.** As Partes desde já autorizam o registro deste Contrato e da Propriedade Fiduciária na matrícula do Imóvel, obrigando-se, por si ou seus sucessores, a tomar todas as providências necessárias para que se efetive dito registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato.

**8.4.** A Fiduciante, conforme aqui representado, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos Artigos 683 a 685 do Código Civil Brasileiro, nomeia e constitui o Credor, como seu bastante procurador, de modo a: (a) praticar todos os atos de qualquer natureza exigidos ou necessários para formalizar, averbar ou registrar este Contrato, ou quaisquer aditivos deste Contrato,



perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (b) praticar qualquer outro ato que seja necessário, nos termos da legislação aplicável atualmente em vigor, com a finalidade de formalizar os direitos de garantia sobre o Imóvel e preservar e manter as garantias previstas neste Contrato; e (c) praticar quaisquer atos ou assinar quaisquer documentos exigidos, necessários ou convenientes para o efetivo e fiel cumprimento deste Contrato.

**8.5.** As Partes requerem aos Oficiais do Cartório de Registro de Imóveis competente, que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

**8.6.** O presente Contrato contém os acordos e entendimentos integrais relativos ao negócio ora contemplado e prevalece sobre quaisquer entendimentos prévios mantidos entre as Partes em relação ao mesmo objeto.

**8.7.** A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato desde que não afeta a validade do presente Contrato, não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as Partes obrigam-se a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

**8.8.** Correrão por conta da Fiduciante todos os tributos, contribuições e encargos de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre (i) o Imóvel, incluindo mas não se limitando a eventuais passivos ambientais e trabalhistas, seguros, gastos com segurança, manutenção, benfeitorias e consertos, além de encargos condominiais; (ii) e/ou a Propriedade Fiduciária, os valores e pagamentos dela decorrentes, movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato.

**8.9.** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes 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, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no 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 Contrato e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

## **CLÁUSULA 9.COMUNICAÇÕES.**



**9.1.** Quaisquer notificações, cartas e comunicações entre as Partes deverão ser feitas por escrito, em português, ser entregues em mãos (caso em que será considerada entregue na ocasião em que forem entregues) ou enviada por correspondência registrada com aviso de recebimento (caso em que será considerada entregue na data certificada pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos) ou por e-mail (com aviso de recebimento, caso em que será considerada recebida na data do aviso de recebimento) para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciante:

**DRAMMEN RJ INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

Rua Lauro Muller, nº 116, 40º andar, sala 4004, Botafogo

CEP 22.290-160

Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marco Girardi e Rogério Bruck Ely

Telefone: (21) 3292-1221

e-mail: re@piemonteholding.com

Se para o Credor:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro,

CEP 20.050-005

Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Telefone: (21) 2507-1949

e-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

**9.2.** Qualquer Parte poderá alterar os dados e endereços acima mediante notificação por escrito à outra Parte de acordo com esta Cláusula 9, sendo que, com relação a esta disposição, a notificação será considerada recebida apenas mediante reconhecimento de tal recebimento por ambas as Partes.

**CLÁUSULA 10. FORO DE ELEIÇÃO.**

**10.1.** O presente Contrato, bem como os direitos e obrigações nele previstos, serão regidos e interpretados pelas leis da República Federativa do Brasil. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios relacionados a este Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.



E, por estarem assim justos e contratados, firmam as partes o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel, eletronicamente vias idênticas, na presença das testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, [●] de [●] de 2021.

*[Assinaturas]*



*ANEXO II AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA DRAMMEN RJ INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.*

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SIG**

**Imóvel objeto da matrícula de nº 128.414 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:**

*“Lotes n.ºs 470, 480, 490, 500, 510 e 520, da Quadra 02, do SIG/SUL, de Brasília/DF, medindo cada um 10,00m pelas linhas de frente e fundos e 150,00m pelas linhas laterais esquerda e direita, ou seja, a área de 1.500,00m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 9.000,00m<sup>2</sup>, formando figuras regulares e limitando-se com os lotes números n.ºs 460 e 530, da mesma quadra e setor”.*

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido pela Emissora nos termos da Escritura de Integralização, lavrada pelo 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, datada de 10 de março de 2021, no livro 4197, folha 098, ato 025, registrada no R.8 da referida matrícula, tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2021 o valor venal de R\$ 10.159.795,25 (dez milhões, cento e cinquenta e nove mil, setecentos e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos).

Cadastro Municipal: 48376256.

Ônus/Gravames: De acordo com referida matrícula: foi averbada Alienação Fiduciária, sob R.9, em 13/07/2021, em favor do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados Alternative Assets I, representado pela sua administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede no Rio de Janeiro/RJ, CNPJ/ME nº 59.281.253/0001-23, para garantia de dívida no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).