

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, EM RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

entre

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

como Emitente

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Titulares das Notas Comerciais

e

ALESSANDRO LOMBARDI

PIEMONTE HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A.

ELEA HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A.

**ELEA INFRAESTRUTURA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
MULTIESTRATÉGIA**

Como Fiadores

Datado de

16 de dezembro de 2024

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIAS, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, EM RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “B” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase operacional, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) 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 (“Emitente”); e

e, de outro lado,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de representante dos titulares das Notas Comerciais (“Titulares das Notas Comerciais”).

e, na qualidade de 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 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 22.290-160 (“Fiador Pessoa Física”);

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 sob o nº 05.280.180/0001-26, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Piemonte”);

ELEA 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, 40º andar, sala 4004, Botafogo, CEP 22.290-160, inscrita no CNPJ sob o nº 44.247.524.0001-57, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Elea Holding”); e

ELEA INFRAESTRUTURA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ sob o nº

43.619.322/0001-26 (“FIP” e, quando em conjunto com Piemonte e Elea Holding, “Fiadores Pessoa Jurídica”), neste ato representado por seu administrador, **TMF BRASIL SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, 13º andar, conjunto 133, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ sob o nº 18.313.996/0001-50, autorizada pela CVM para administrar carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.239, de 20 de agosto de 2013 (“Administrador”).

Comparecendo a cônjuge anuente do Fiador Pessoa Física neste ato, unicamente para fins de outorga uxória para outorga da Fiança Fiador Pessoa Física (conforme definida abaixo), nos termos deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo);

Sendo os Fiadores Pessoa Jurídica e o Fiador Pessoa Física, doravante denominados, em conjunto, como os “Fiadores”.

Sendo a Emitente, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”;

As Partes, na melhor forma de direito, firmam o presente “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, em Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*” (“Termo de Emissão”, “Notas Comerciais” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195 de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Lei nº 14.195”), nos seguintes termos e condições:

CLÁUSULA I AUTORIZAÇÃO

1.1. Aprovação Societária da Emitente. A Emissão é realizada e o presente Termo de Emissão é celebrado de acordo com a ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emitente realizada em 16 de dezembro de 2024 (“AGE da Emitente”), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, **(i)** os termos e condições da emissão das notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, objeto deste Termo de Emissão, conforme disposto nos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195; **(ii)** as condições da oferta pública de distribuição em rito de registro automático de distribuição das Notas Comerciais, sem análise prévia, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei de Valores Mobiliários”), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e das demais disposições legais aplicáveis (“Oferta”); **(iii)** a autorização para outorga, pela Emitente (a) das Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido abaixo); (b) da Alienação Fiduciária de Equipamentos (conforme definido abaixo); e (c) da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); e **(iv)** a autorização aos diretores da Emitente para

adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos e quaisquer documentos e eventuais aditamentos necessários à Emissão e à Oferta, incluindo, sem limitação, o presente Termo de Emissão, o Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), os Contratos de Garantia Real (conforme definido abaixo), bem como celebrar todos os documentos necessários para depósito das Notas Comerciais na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”).

1.2. Autorização Societária Piemonte: A outorga da Fiança pela Piemonte, bem como a celebração e cumprimento de todos os documentos e eventuais aditamentos da Emissão dos quais a Piemonte faz ou fará parte foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Piemonte, realizada em 16 de dezembro de 2024 (“RCA da Piemonte”).

1.3. Autorização Societária Elea Holding: A outorga da Fiança pela Elea Holding, bem como a celebração e cumprimento de todos os documentos e eventuais aditamentos da Emissão dos quais a Elea Holding faz ou fará parte foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Elea Holding, realizada em 16 de dezembro de 2024 (“RCA da Elea Holding”).

1.4. Autorização Societária FIP: A outorga da Fiança pelo FIP, bem como a celebração e cumprimento de todos os documentos e eventuais aditamentos da Emissão dos quais o FIP faz ou fará parte foram aprovadas com base nas deliberações da Ata de Assembleia Geral de Quotistas do FIP, realizada em 16 de dezembro de 2024 (“Aprovação Societária do FIP” e, em conjunto com a AGE da Emitente, a RCA da Piemonte e a RCA da Elea Holding, “Aprovações Societárias”).

CLÁUSULA II REQUISITOS

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

2.1. Rito de Registro Automático: Por se tratar de distribuição pública (a) de valor mobiliário representativo de dívida; (b) de emissão de companhia em fase operacional, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B”, na CVM; e (c) destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, a Oferta estará sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos dos artigos 26, inciso V, alínea “a”, e 27, inciso I, ambos da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários.

2.2. Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”): A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” da ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 das “*Regras e Procedimentos das Ofertas Públicas*”, ambos atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do

anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

2.3. Protocolo e Publicação das Aprovações Societárias

2.3.1. Protocolo e Publicação da AGE da Emitente. A AGE da Emitente deverá ser arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) e publicada no jornal “Diário Comercial do Estado do Rio de Janeiro” (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da íntegra dos referidos documentos na página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), conforme legislação em vigor, nos termos do 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), sendo certo que a Emitente deverá entregar, ao Agente Fiduciário: **(i)** 1 (uma) via eletrônica (pdf.), da AGE da Emitente, com a devida chancela digital da JUCERJA, em até 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) do seu arquivamento; e **(ii)** 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) das publicações no Jornal de Publicação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data das referidas publicações.

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

2.3.4. Protocolo da Aprovação Societária do FIP. A ata da Aprovação Societária do FIP deverá ser arquivada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede do Administrador. O FIP se compromete a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) da Aprovação Societária do FIP devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede do Administrador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do referido registro.

2.3.5. Protocolo e Publicação de Demais Atos Societários. As atas dos atos societários da Emitente e dos Fiadores Pessoa Jurídica relacionados à Emissão, às Notas Comerciais e/ou às Garantias que pela lei sejam passíveis de serem arquivadas e publicadas e que, eventualmente, venham a ser realizadas após a celebração do presente Termo de Emissão, deverão ser protocoladas na JUCERJA ou no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede do Administrador, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua

realização.

2.3.6. A Emitente e os Fiadores Pessoa Jurídica se comprometem a responder tempestivamente as eventuais exigências para registro dos atos societários mencionados nas Cláusulas 2.3.1 e 2.3.4 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.

2.3.7. Caso a Emitente e/ou os Fiadores Pessoa Jurídica não providenciem o registro previsto nas Cláusulas 2.3.1 e 2.3.4 acima, o Agente Fiduciário poderá promover os registros acima previstos, devendo a Emitente e/ou os Fiadores Pessoa Jurídica, 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 Emitente e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica, nos termos deste Termo de Emissão.

2.4. Arquivamento deste Termo de Emissão no Cartório de RTD e Divulgação: Em virtude das Fianças (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, este Termo de Emissão deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura, ser registrado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Cartório de RTD”), bem como seus eventuais aditamentos deverão ser registrados no Cartório de RTD no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura. A Emitente compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) deste Termo de Emissão e dos seus eventuais aditamentos, devidamente registrados em tais cartórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

2.4.1. Este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser disponibilizados na página na rede mundial de computadores da Emitente (www.eleadatacenters.com) e do Agente Fiduciário (<https://vortx.com.br>) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados das suas respectivas assinaturas.

2.5. Constituição e Registro das Garantias:

2.5.1. Alienação Fiduciária de Imóvel – São Bernardo do Campo. A constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel de São Bernardo do Campo (conforme definido abaixo) pela Emitente será formalizada nos termos previstos nas Cláusulas 6.1.1, item “(a)” e 6.1.2 abaixo, por meio da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, a ser celebrada entre a Emitente e o Agente Fiduciário (“Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de São Bernardo do Campo”), sendo certo que a Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de São Bernardo do Campo deverá ser levada à registro no competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca da cidade da localização do imóvel alienado fiduciariamente previamente à Data de Início da

Rentabilidade, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de São Bernardo do Campo.

2.5.2. Alienação Fiduciária de Imóvel – Alphaville. A constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville (conforme definido abaixo) pela Emitente será formalizada nos termos previstos nas Cláusulas 6.1.1, item “(a)” e 6.1.2 abaixo, por meio da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, a ser celebrada entre a Emitente e o Agente Fiduciário (“Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville” e, em conjunto com a Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel São Bernardo do Campo, as “Escrituras Públicas”), sendo certo que a Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville deverá ser (i) levada à registro 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 celebração do instrumento de compra e venda do Imóvel de Alphaville (“Assinatura da Aquisição”), nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville; e (ii) registrada no competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca da cidade da localização do imóvel alienado fiduciariamente em até 30 (trinta) dias contados da Data de Início da Rentabilidade, prazo este prorrogável automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigência formulada pelo referido Cartório de Registro de Imóvel ou caso o Cartório de Registro de Imóvel não tenha se manifestado, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville.

2.5.2.1. A Aquisição (conforme definido abaixo) será considerada implementada, para os fins deste Termo de Emissão, na data da efetiva transferência da propriedade do Imóvel de Alphaville para a Emitente perante o Cartório de Registro de Imóvel da comarca da cidade da localização do Imóvel de Alphaville (“Registro da Aquisição”).

2.5.3. Alienação Fiduciária de Equipamentos. A constituição, pela Emitente, da Alienação Fiduciária de Equipamentos será formalizada nos termos previstos na Cláusula 6.1.1, item “(b)” abaixo, por meio do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado sob Condição Suspensiva (conforme definido abaixo) entre a Emitente e o Agente Fiduciário (“Contrato de Alienação Fiduciária Equipamentos”), o qual deverá ser registrado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos previamente à Data de Início da Rentabilidade.

2.5.4. Cessão Fiduciária. Observado o disposto na Cláusula 6.1.1, item “(c)” abaixo, constituição pela Emitente, da Cessão Fiduciária, será formalizada por meio do “*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Emitente e o Agente Fiduciário (“Contrato de Cessão Fiduciária” e, quando em conjunto com as Escrituras Públicas e o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, os “Contratos de Garantia Real”), o qual deverá ser registrado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos descrito no Contrato de Cessão Fiduciária previamente à Data de Início da Rentabilidade.

2.6. Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.6.1. A colocação das Notas Comerciais será realizada de acordo com os procedimentos da

B3.

2.6.2. As Notas Comerciais serão depositadas para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** a negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Notas Comerciais custodiadas eletronicamente na B3.

2.6.3. Não obstante o disposto nesta Cláusula 2.6, as Notas Comerciais poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários somente entre investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), desde que sejam observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, as Notas Comerciais também poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta; e (ii) entre o público investidor em geral, depois de decorrido 1 (um) ano contado da data de encerramento da Oferta, sendo que, em ambos os casos, a negociação das Notas Comerciais deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.7. Dispensa de Prospecto e Documento de Aceitação

2.7.1. Uma vez que as Notas Comerciais serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, estão dispensadas a divulgação de prospecto e de lâmina da Oferta, bem como a utilização do documento de aceitação, nos termos do artigo 9º, inciso I e §1º da Resolução CVM 160.

2.7.2. Não obstante, a dispensa de formalização de documento de aceitação, os Titulares das Notas Comerciais, ao adquirirem as Notas Comerciais, reconhecem que: **(i)** foi dispensada divulgação de um prospecto e lâmina para a realização da Oferta; **(ii)** a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; **(iii)** existem restrições para a revenda das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão e do Capítulo VII da Resolução CVM 160; **(iv)** existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; **(v)** efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos das Notas Comerciais e capacidade de pagamento da Emitente; **(vi)** optaram por realizar o investimento nas Notas Comerciais exclusivamente com base em informações públicas referentes às Notas Comerciais, à Emitente, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Emissão; e **(vii)** têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos documentos da Oferta das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emitente.

CLÁUSULA III

OBJETO SOCIAL DA EMITENTE E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emitente: A Emitente 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 serviço 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 redes 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 Emitente; (i) a representação de outras sociedades, nacionais ou 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 (k) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social.

3.2. Número da Emissão: A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Emitente.

3.3. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”).

3.4. Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.

3.5. Quantidade de Notas Comerciais: Serão emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) Notas Comerciais.

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

3.7. Destinação de Recursos

3.7.1. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos pela Emitente por meio da emissão das Notas Comerciais (assim entendidos os recursos obtidos e deduzidos dos custos da Emissão) serão destinados da seguinte forma: (i) prioritariamente, para a aquisição da propriedade do Imóvel de Alphaville (conforme definido abaixo), bem como de determinados ativos localizados no referido imóvel (“Aquisição”); (ii) com despesas de capital ou investimentos

em bens de capitais da Emitente (Capex); e (iii) o saldo remanescente, se houver, para a gestão ordinária dos negócios da Emitente.

3.7.2. A Emitente deverá enviar ao Agente Fiduciário **(a)** em até 15 (quinze) dias da Data de Início de Rentabilidade, declaração em papel timbrado e assinada por representante legal, atestando a destinação dos recursos indicado no item “(i)” da Cláusula 3.7.1 acima, acompanhada dos comprovantes da Assinatura da Aquisição e do protocolo do instrumento de compra e venda do Imóvel de Alphaville e da Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville no competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca da cidade da localização do Imóvel de Alphaville; **(b)** (i) até o cumprimento da totalidade da destinação de recursos; ou (ii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, declaração em papel timbrado e assinada por representante legal, atestando a destinação dos recursos indicado nos itens “(ii)” e “(iii)” da Cláusula 3.7.1 acima, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emitente todos os eventuais esclarecimentos e documentos adicionais que se façam necessários.

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

3.8. Banco Liquidante e Escriturador

3.8.1. O banco liquidante da Emissão e escriturador das Notas Comercias 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 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 Notas Comercias, conforme o caso).

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

3.9. Procedimento de Distribuição

3.9.1. Plano de Distribuição. As Notas Comerciais serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Notas Comerciais (“Garantia Firme”), a ser prestada por instituições financeiras 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 “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*”, a ser celebrado entre a

Emitente, Fiadores e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”), e de acordo com os procedimentos da B3 (“Plano de Distribuição”).

3.9.1.1. O Plano de Distribuição das Notas Comerciais seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

3.9.1.2. Após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos dos artigos 13 e 57, §1º da Resolução CVM 160 (“Aviso ao Mercado”), poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) (“Apresentações para Potenciais Investidores Profissionais”) sobre as Notas Comerciais e a Oferta, conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Emitente, observados os limites legais e normativos em vigor.

3.9.1.3. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da data em que o Aviso ao Mercado for divulgado, sendo que os Coordenadores deverão, simultaneamente, dar ampla divulgação à Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo certo que, a Oferta deverá permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, por se tratar de oferta submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160.

3.9.1.4. As Notas Comerciais poderão ser distribuídas pelos Coordenadores, nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160, a partir da data de divulgação do anúncio de início realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), com envio simultâneo, pelo Coordenador Líder, da versão eletrônica do Anúncio de Início à CVM e à B3, nos termos do §2º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

3.9.1.5. A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.9.1.6. Não será estabelecida qualquer preferência ou parcelas prioritárias no âmbito da Oferta.

3.9.1.7. A distribuição das Notas Comerciais será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição e neste Termode Emissão.

3.9.1.8. Não haverá distribuição parcial das Notas Comerciais Escriturais no âmbito da Oferta.

3.9.1.9. A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade aumentados em nenhuma hipótese, portanto, não haverá lote adicional e nem lote suplementar no contexto da Oferta.

3.9.1.10. A Oferta será realizada exclusivamente no Brasil.

3.9.2. Ausência de Fundo de Sustentação de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para as Notas Comerciais. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço das Notas Comerciais no mercado secundário.

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Local de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

4.2. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 18 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão").

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

4.4. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por este extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais.

4.5. Garantias: As Notas Comerciais contarão com garantia real e com garantia fidejussória adicional, observado o disposto nas Cláusula 6.1 e 6.2 abaixo.

4.6. Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto neste Termo de Emissão, as Notas Comerciais terão prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de dezembro de 2025 ("Data de Vencimento").

4.7. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.7.1. Subscrição e Integralização das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão subscritas, a qualquer momento, sendo que as Notas Comerciais 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 Notas Comerciais venha a ser integralizada em data diversa e posterior à Data de Início da Rentabilidade, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive).

4.7.2. Subscrição com Ágio ou Deságio. As Notas Comerciais poderão ser subscritas com ágio ou deságio a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição das Notas Comerciais, desde que

aplicado de forma igualitária à totalidade das Notas Comerciais subscritas e integralizadas na mesma data, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, observado o disposto a esse respeito no Contrato de Distribuição.

4.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

4.9. Remuneração

4.9.1. Remuneração das Notas Comerciais. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, 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 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 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração Inicial”).

4.9.2. A Remuneração Inicial será aumentada caso, cumulativamente (i) a Obrigação de Aumento de Capital Social (conforme definido abaixo) não tenha sido adimplida de forma tempestiva até 30 de junho de 2025 (inclusive); e (ii) os Titulares das Notas Comerciais decidirem por não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais decorrente do descumprimento da Obrigação de Aumento de Capital Social, nos termos da Cláusula 7.1.5 abaixo (“Mecanismo de Step Up”).

4.9.2.1. Na ocorrência de um Mecanismo de Step Up, a Remuneração Inicial será aumentada, a partir da primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (inclusive) imediatamente posterior a 30 de junho de 2025, em 0,20p.p (vinte centésimos pontos percentuais) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial (“Step Up”). Isto é, a Remuneração (conforme abaixo definido) passará a ser 100% da Taxa DI, acrescida de *spread* de 2,705% (dois inteiros e setecentos e cinco milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.9.3. Para fins deste Termo de Emissão, considera-se “Remuneração” a Remuneração Inicial, acrescida do *Step Up*, se aplicável.

4.9.4. O *Step Up* é irreversível, independente de cumprimento a posteriori pela Emitente de suas obrigações estabelecidas na Cláusula 4.9.2 acima, e nunca poderá ser aplicado de forma retroativa.

4.9.5. Na hipótese de ocorrência do *Step Up*, a Emitente deverá comunicar os Titulares das Notas Comerciais (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 4.17 abaixo ou de comunicação individual a todos os Titulares das Notas Comerciais) em até 3 (três) Dias Úteis de

antecedência da data de início do Período de Capitalização (conforme definido abaixo) subsequente, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a Remuneração aplicável a partir do Período de Capitalização subsequente, independentemente de qualquer formalidade adicional ou aditamento a este Termo de Emissão.

4.9.6. Sem prejuízo de qualquer das disposições acima, caso ocorra qualquer dos *Step Up*, as Partes se obrigam a celebrar um aditamento a este Termo de Emissão e a cada um dos Contratos de Garantia Real em até 30 (trinta) dias contados da data de início da vigência do *Step Up* da Remuneração, a fim de constar o *Step Up*, sem necessidade de nova aprovação societária ou ratificação por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais.

4.9.7. Forma de Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou sobre o saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido abaixo) (inclusive), conforme o caso, até a próxima Data do Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (exclusive), na (i) data de Amortização Extraordinária Facultativa; (ii) Data de Vencimento; (iii) data em que ocorrer o resgate previsto na Cláusula 4.9.8.1 abaixo; (iv) data em que ocorrer um Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo); ou (v) data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um dos Eventos de Inadimplemento (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro, conforme o caso. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 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:

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

Sendo que:

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com

arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a data de início de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

TDI_k = Taxa DI_k, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

Sendo que:

DP = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização das Notas Comerciais e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

spread = 2,5000, podendo ser aumentada caso ocorra o *Step UP*.

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

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

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

4.9.7.4. O cálculo da Remuneração será realizado considerando os critérios estabelecidos no “Caderno de Fórmulas de Notas Comerciais – CETIP21”, disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>).

4.9.8. Ausência de Taxa DI. Observado o disposto na Cláusula 4.9.8.1 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Notas Comerciais, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração. Se a indisponibilidade da Taxa DI perdurar por mais de 10 (dez) dias, será aplicada a taxa substituta, ou, na sua ausência, a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas 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 Emitente e o titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.9.8.1. 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, 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 Titulares das Notas Comerciais, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Emissão, conforme definidos na Cláusula 10 abaixo, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de Notas Comerciais, de comum acordo com a Emitente, do novo parâmetro de Remuneração, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração entre a Emitente e os Titulares das Notas Comerciais representando, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das Notas Comerciais em Circulação (conforme definido abaixo) em primeira ou segunda convocação, a Emitente deverá adquirir a totalidade das Notas Comerciais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais ou da data em que a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais 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 Notas Comerciais adquiridas nos termos desta Cláusula serão canceladas pela Emitente. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem adquiridas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a Taxa SELIC.

4.9.9. Período de Capitalização. O Período de Capitalização da Remuneração (“Período de Capitalização”) é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da

Remuneração das Notas Comerciais, 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.

4.10. Pagamento da Remuneração

4.10.1. Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, de resgate previsto na Cláusula 4.9.8.1 acima, Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Remuneração será paga em parcelas trimestrais, sem carência, sendo certo que o primeiro pagamento será realizado em 18 de março de 2025 e os demais sempre no dia 18 dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma de tais datas, “Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais”).

4.10.2. Farão jus aos pagamentos das Notas Comerciais aqueles que sejam Titulares das Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento das Notas Comerciais.

4.11. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário: O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, devida na Data de Vencimento das Notas Comerciais (“Data de Amortização das Notas Comerciais”).

4.12. Local de Pagamento

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

4.13. Dia Útil. Para os fins deste Termo de Emissão, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia em que não seja feriado declarado nacional, sábado ou domingo. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.14. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente deste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas Comerciais, ressalvados os casos cujos pagamentos

devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

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

4.16. Decadência dos Direitos aos Acréscimos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.14 acima, em caso de impossibilidade de o Titular das Notas Comerciais receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emitente, nas datas previstas neste Termo de Emissão, por fato que lhe for imputável, tal evento não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração das Notas Comerciais 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.

4.17. Publicidade

4.17.1. Publicações. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares das Notas Comerciais, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos no sítio eletrônico da Emitente (www.eleadigital.com/pt-br), sendo certo que, caso a Emitente altere seu sítio eletrônico após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo para divulgação de suas informações. Adicionalmente, toda comunicação relativa à Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais deverá ser publicada pela Emitente no Jornal de Publicação.

4.17.2. Dispensa de Publicação. As publicações supramencionadas ficarão dispensadas, caso o fato a ser noticiado seja comunicado de forma direta e individual pela Emitente a cada um dos Titulares das Notas Comerciais, por meio físico ou eletrônico, em ambos os casos com aviso ou comprovante de recebimento.

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

4.19. Repactuação Programada: As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

4.20. Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* às Notas Comerciais.

CLÁUSULA V RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

5.1.1. Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo Total”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido 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, sem a incidência de qualquer tipo de prêmio.

5.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo Total somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Titulares de Notas Comerciais, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.17 acima, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, a B3, o Banco Liquidante, o Escriturador e a ANBIMA, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; (ii) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido de Remuneração, calculada conforme prevista na Cláusula 5.1.1 acima; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”).

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

5.1.4. As Notas Comerciais resgatadas pela Emitente nos termos aqui previstos deverão ser por ela canceladas.

5.1.5. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

5.2. Amortização Extraordinária Facultativa

5.2.1. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Facultativa”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emitente será equivalente a parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a ser amortizado, conforme o caso, acrescido 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), sem a incidência de qualquer tipo de prêmio.

5.2.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa será realizada de forma proporcional para todas as Notas Comerciais e será objeto de comunicação individual aos Titulares de Notas Comerciais, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.17 acima, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, a B3, o Banco Liquidante, o Escriturador e a ANBIMA, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; (ii) 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 de Remuneração, calculada conforme prevista na Cláusula 5.2.1 acima; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”).

5.2.3. A Amortização Extraordinária Facultativa para as Notas Comerciais custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos adotados por ela. Caso as Notas Comerciais 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 Notas Comerciais, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

CLÁUSULA VI GARANTIAS

6.1. Garantias Reais

6.1.1. Em garantia e para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), presentes e futuros, no seu vencimento original ou antecipado, devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e de quaisquer outros documentos vinculados à Emissão, incluindo,

sem limitação, principal da dívida, juros, comissões, indenizações, pena convencional e multas, bem como eventuais honorários do Agente Fiduciário, todo e qualquer custo, reembolso, encargo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de Notas Comerciais em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais, deste Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia Real (conforme abaixo definidos), inclusive se por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias Reais (conforme definido abaixo) e do exercício de direitos previstos nos Contratos de Garantia Real e neste Termo de Emissão (“Obrigações Garantidas”) deverá ser constituída em favor dos Titulares de Notas Comerciais, representados pelo Agente Fiduciário:

(a) alienação fiduciária, pela Emitente, (i) do imóvel objeto da matrícula nº 108.367 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Bernardo do Campo (“Imóvel de São Bernardo do Campo”) devidamente descrito e caracterizado na Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de São Bernardo do Campo, 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 (“Lei 9.514” e “Alienação Fiduciária do Imóvel de São Bernardo do Campo”, respectivamente); e (ii) uma vez verificado o Registro da Aquisição, do imóvel objeto da matrícula nº 228.481 do Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Barueri (“Imóvel de Alphaville” e, em conjunto com o Imóvel de São Bernardo do Campo, os “Imóveis”), devidamente descrito e caracterizado na Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville, com todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações presentes e futuras nos termos da Lei 9.514 (“Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville” e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária do Imóvel de São Bernardo do Campo, a “Alienação Fiduciária de Imóveis”).

(b) alienação fiduciária, sob Condição Suspensiva (conforme definido abaixo), dos ativos, presentes e futuros, detidos e a serem detidos pela Emitente, a serem listados no Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, que se encontram instalados nos Imóveis (“Alienação Fiduciária de Equipamentos” e, quando em conjunto com as Alienações Fiduciárias de Imóveis, as “Alienações Fiduciárias”); e

(c) cessão fiduciária, pela Emitente, (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas), presentes ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Emitente relacionados a e/ou emergentes de todas e quaisquer ordens de serviço, atuais e futuras, decorrentes do “*Master Colocation Services Agreement*”, celebrado em 25 de setembro de 2024, entre a Emitente e a Enterprise Services Brasil Serviços de Tecnologia Ltda. (CNPJ nº 02.833.315/0001-45), bem como quaisquer aditamentos e/ou instrumentos que venham a complementá-lo e/ou substituí-lo (“Contrato de Colocation” e “Direitos Creditórios”, respectivamente); (b) da totalidade dos direitos detidos pela Emitente com relação à determinada conta corrente de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (“Banco Depositário” e “Conta Vinculada”, respectivamente); (c) de todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e

quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (d) todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Direitos Creditórios e assegurados ao titular de tais direitos; (e) quaisquer indenizações devidas, direta ou indiretamente, bem como todos os direitos de cobrança relacionados aos Direitos Creditórios; (f) quaisquer encargos, multas compensatórias e/ou indenizatórias devidas à Emitente, inclusive reajustes monetários ou contratuais, bem como todos os direitos, ações e garantias asseguradas à Emitente por força dos Direitos Creditórios; (g) todos os valores ou bens recebidos pela Emitente em relação aos Direitos Creditórios, bem como quaisquer outros valores que transitarem pela Conta Vinculada; e (h) da titularidade da Conta Vinculada (sendo os itens “(a) a “(h)” definidos em conjunto como “Cessão Fiduciária” e, quando em conjunto com as Alienações Fiduciárias, as “Garantias Reais”).

6.1.2. A Emitente se obriga a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de Assinatura da Aquisição, protocolar a Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, observado que a Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville deverá ser celebrada em termos substancialmente equivalentes à Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de São Bernardo, não sendo necessária realização de Assembleia Geral dos Titulares das Notas Comerciais para a celebração de referido documento.

6.1.3. A Emitente se compromete a enviar ao Agente Fiduciário cópia da matrícula dos Imóveis refletindo os respectivos registros das Alienações Fiduciárias de Imóveis em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seus respectivos registros pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis.

6.1.4. A Emitente se compromete a responder tempestivamente as eventuais exigências para obtenção dos registros das Alienações Fiduciárias de Imóveis formuladas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis com a maior brevidade possível e, em qualquer caso, em até 30 (trinta) dias da formulação da referida exigência. A Emitente 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 pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares das Notas Comerciais, 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.

6.1.5. A eficácia da Alienação Fiduciária de Equipamentos exclusivamente em relação aos ativos que se encontram instalados no Imóvel de Alphaville, estará sujeita, na forma do artigo 125 do Código Civil, à efetiva verificação da conclusão da aquisição dos ativos localizados no Imóvel de Alphaville, momento no qual a Emitente passará a ser proprietária dos ativos instalados

no Imóvel de Alphaville (“Condição Suspensiva”).

6.1.5.1. A Condição Suspensiva deverá ser implementada em até (i) 60 (sessenta) dias contados da Data de Início da Rentabilidade; ou (ii) 1 (um) Dia Útil contado do Registro da Aquisição, o que ocorrer primeiro.

6.1.6. A Emitente se obriga a notificar o Agente Fiduciário por escrito sobre a verificação da Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação da Condição Suspensiva, dando-lhe ciência do início da eficácia da Alienação Fiduciária de Equipamentos.

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

6.2. Garantia Fidejussória

6.2.1. Para assegurar o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o Fiador Pessoa Física (“Fiança Fiador Pessoa Física”) e os Fiadores Pessoa Jurídica (“Fiança Fiadores Pessoa Jurídica”) e, em conjunto com a Fiança Fiador Pessoa Física, as “Fianças” e, em conjunto com as Garantias Reais, as “Garantias”), por este ato e na melhor forma de direito, se obrigam solidariamente com a Emitente, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Titulares das Notas Comerciais, representados pelo Agente Fiduciário, como fiadoras, principais pagadoras e solidariamente responsáveis com a Emitente, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 371, 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”).

6.2.2. Cabe ao Agente Fiduciário requerer a execução, judicial ou extrajudicial, das Fianças, conforme função que lhe é atribuída neste Termo de Emissão, uma vez verificada qualquer hipótese de inadimplemento total ou parcial da obrigação de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Emitente nos termos das Notas Comerciais e/ou deste Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia Real.

6.2.3. As Fianças poderão ser excutidas 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 por parte do Agente Fiduciário não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução das Fianças pelos Titulares das Notas Comerciais.

6.2.4. As Fianças entrarão em vigor na data de celebração deste Termo de Emissão e permanecerão válidas até o pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

6.2.5. Os Fiadores, desde já, concordam e se obrigam a, (i) somente após a integral liquidação de todos os valores devidos aos Titulares das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário nos

termos das Notas Comerciais, deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia Real, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos das Notas Comerciais e/ou deste Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia Real; (ii) caso recebam qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos das Notas Comerciais e/ou deste Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia Real antes da integral liquidação de todos os valores devidos aos Titulares das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário nos termos das Notas Comerciais e/ou deste Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia Real, 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 a ser realizado aos Titulares das Notas Comerciais; e (iii) renunciar integralmente ao direito de sub-rogação previsto na Cláusula 6.2.7 abaixo na hipótese de ser excutada a Alienação Fiduciária da Emitente.

6.2.5.1. Caso os Fiadores não realizem o repasse previsto na Cláusula 6.2.5, item “(ii)” acima, referido descumprimento não acarretará na perda de direitos pelos Titulares das Notas Comerciais.

6.2.6. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Titulares das Notas Comerciais.

6.2.7. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Titulares das Notas Comerciais caso venham a honrar, total ou parcialmente, as Fianças objeto desta Cláusula, observado, entretanto, e desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Emitente por qualquer valor honrado pelos Fiadores nos termos das Fianças somente após os Titulares das Notas Comerciais terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos deste Termo de Emissão, observado o previsto na Cláusula 6.2.5 acima.

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

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

6.2.10. 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 Titulares das Notas Comerciais aos Fiadores, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emitente venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações decorrentes

deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia Real, fora do âmbito da B3. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares das Notas Comerciais após, respeitados os prazos de cura previstos neste Termo de Emissão, a ocorrência da falta de pagamento pela Emitente de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas neste Termo de Emissão ou quando do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.2.11. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas, se e quando aplicável, cumulativo entre si, das Fianças e das Garantias Reais, nos termos deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia Real, podendo o Agente Fiduciário executar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, em qualquer ordem, para os fins de amortizar ou quitar com as obrigações decorrentes da presente Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia Real.

6.2.12. 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: (i) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Emitente e o Agente Fiduciário, conforme instruções dos Titulares das Notas Comerciais; (ii) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito dos Titulares das Notas Comerciais contra a Emitente; e (iii) qualquer limitação ou incapacidade da Emitente, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

6.2.13. Todo e qualquer pagamento realizado por qualquer dos Fiadores em relação às Fianças 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.

CLÁUSULA VII VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Evento de Inadimplemento. Observado o disposto nesta Cláusula, o Agente Fiduciário deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e exigir o imediato pagamento, pela Emitente e pelos Fiadores, 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 das Notas Comerciais 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”):

7.1.1. Evento de Inadimplemento Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, sem a necessidade de realização de qualquer Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais (cada um desses eventos, um “Evento de Inadimplemento Automático”):

- (i) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Fiadores, de quaisquer de suas respectivas obrigações pecuniárias devidas aos Titulares das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia Real, 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);
- (ii) apresentação, pela Emitente, pela Piemonte e/ou pela Elea Holding e/ou por suas respectivas Controladoras (conforme definido abaixo) e/ou Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, (a) de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência (em qualquer caso, independentemente do deferimento e/ou homologação); (b) de pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (c) de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação extrajudicial ou de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"); (d) de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, ou, ainda, realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (e) de procedimento similar aos indicados nos itens "(a)" a "(d)" retro em qualquer outra jurisdição; ou (f) a insolvência do FIP;
- (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou das Controladas e/ou seus respectivos Controladores, conforme o caso;
- (iv) constituição voluntária, pela Emitente ou pelos Fiadores, conforme o caso, de quaisquer ônus ou gravames sobre os bens objeto das Garantias Reais, que não aqueles constituídos nos termos dos Contratos de Garantia Real, salvo se previamente aprovada pelos Titulares das Notas Comerciais reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais;
- (v) venda, alienação ou qualquer forma de disposição dos ativos objeto das Garantias Reais, exceto **(a)** se previamente aprovada pelos Titulares das Notas Comerciais reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais; ou **(b)** no caso de alienação dos Imóveis, desde que realizada de acordo com os parâmetros e prazos estabelecidos na Cláusula 8.2 e subcláusulas abaixo;
- (vi) transformação da Emitente 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;
- (vii) declaração de vencimento antecipado de Dívidas Financeiras (conforme abaixo definido), da Emitente e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou Controladas, conforme o caso, na qualidade de devedores ou garantidores, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em

outras moedas;

- (viii)** questionamento judicial ou arbitral, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou pelos Fiadores e/ou pelos seus respectivos acionistas, coligadas, Controladas diretas ou indiretas ou sociedades sob Controle (conforme definido abaixo) comum, da validade ou exequibilidade deste Termo de Emissão ou dos Contratos de Garantia Real;
- (ix)** inadimplemento de Dívidas Financeiras (conforme definido abaixo) da Emitente e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou Controladas, conforme o caso, na qualidade de devedores ou garantidores, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez 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;
- (x)** descumprimento, pela Emitente e/ou pelos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou Controladas, conforme o caso, de sentença arbitral ou decisão judicial para a qual não seja obtido tempestivamente ou não seja admissível efeito suspensivo, proferida por autoridade competente contra a Emitente e/ou Controladas e/ou os Fiadores Pessoa Jurídica, conforme o caso, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (xi)** alteração do objeto social da Emitente e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica que modifique substancialmente suas principais atividades atualmente praticadas, de forma a alterar seu respectivo principal setor de atuação, salvo se previamente aprovada pelos Titulares das Notas Comerciais reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais;
- (xii)** salvo em relação aos pagamentos a serem realizados pela Emitente à Piemonte, no âmbito do “Contrato Administrativo de Gestão e Fornecimento de Mão de Obra”, datado de 12 de março de 2021, pagamento de quaisquer recursos, mútuos, proventos, dividendos, lucros, juros sobre o capital próprio, partes beneficiárias, bonificações em dinheiro e/ou outras formas de distribuição de lucros e remuneração aos acionistas/quotistas da Emitente e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica, caso (a) a Emitente e/ou os Fiadores Pessoa Jurídica, conforme o caso, estejam em descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão ou nos Contratos de Garantia Real, mesmo que ainda não tendo transcorrido eventual prazo de cura, se houver, ou (b) o Índice Financeiro “Dívida Líquida/EBITDA” (conforme abaixo definido) seja, imediatamente antes e/ou depois do referido pagamento, igual ou superior a 4,5x; ou (c) após efetuada ou previamente a distribuição ou evento similar, fique e/ou esteja em descumprimento com relação a qualquer dos Índices Financeiros, mesmo que ainda não tendo transcorrido eventual prazo de cura, se houver, observado, em qualquer caso, que o somatório dos pagamentos permitidos

neste item “(xii)” não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício social;

- (xiii)** venda, cessão ou qualquer forma de alienação de ativos da Emitente e/ou das Controladas, 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 Emitente e/ou das Controladas, de acordo com o refletido no último demonstrativo contábil auditado ou objeto de revisão limitada da Emitente e/ou Controladas disponível à época da apuração, exceto se tais ativos forem obsoletos e repostos por ativos de mesma natureza;
- (xiv)** venda, cessão ou qualquer forma de alienação de ativos dos Fiadores Pessoa Jurídica, em operação isolada ou série de operações, que representem, na data das referidas operações, 10% (dez por cento) ou mais do ativo consolidado dos Fiadores Pessoa Jurídica, de acordo com o refletido no último demonstrativo contábil auditado ou objeto de revisão limitada dos Fiadores Pessoa Jurídica disponível à época da apuração, exceto se tais ativos forem obsoletos e repostos por ativos de mesma natureza;
- (xv)** realização, pela Emitente, pelas Controladas e/ou pelos Fiadores, na qualidade de credores, de mútuos ou empréstimos com quaisquer terceiros, exceto, (a) por mútuos concedidos pelos Fiadores para uma sociedade cujo capital seja detido integralmente pela Emitente, pelas Controladas e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, direta ou indiretamente; ou (b) mediante a prévia e expressa autorização dos Titulares das Notas Comerciais reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais;
- (xvi)** cisão, fusão ou incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emitente ou de qualquer Controlada da Emitente, exceto (a) mediante a prévia e expressa autorização dos Titulares das Notas Comerciais, representando ao menos 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais em Circulação, reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais); ou (b) exclusivamente com relação às Controladas da Emitente, se em decorrência da referida operação os ativos de tais Controladas diretas ou indiretas forem transferidos à Emitente);
- (xvii)** redução de capital da Emitente e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica, ou pela diminuição do valor destas, exceto se previamente aprovado pelos Titulares das Notas Comerciais reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais;
- (xviii)** transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas neste Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia Real, conforme o caso, salvo se previamente aprovada pelos Titulares das Notas Comerciais reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais;

- (xix)** contratação, pela Emitente, pelos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou pelas Controladas de quaisquer novas Dívidas Financeiras, na qualidade de devedores ou garantidores, salvo (a) se previamente aprovada pelos Titulares das Notas Comerciais reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais; (b) no caso da Emitente, se o valor total tomado junto a agências de fomento (e.g. Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES), considerando a contratação de referida(s) nova(s) dívida(s), não ultrapassar, de forma individual ou agregada, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), desde que referida(s) contratação(ões) não causem o descumprimento de quaisquer dos Índices Financeiros; (c) no caso da Elea Holding, se a contratação da Dívida Financeira for para integralizar em aumento de capital na Emitente; ou (d) no caso da Piemonte, na hipótese de Dívidas Financeiras em valor individual ou agregado igual ou inferior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Para fins de esclarecimento, as Partes concordam que o valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) estabelecido no item “(b)” acima deve ser calculado com base no total dos valores tomados junto a agências de fomento, independentemente de quitação ordinária ou antecipada de referidos valores;
- (xx)** transferência direta ou indireta do Controle acionário da Emitente e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou Controladas, exceto se previamente aprovado pelos Titulares das Notas Comerciais representando ao menos 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais em Circulação, reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais. Para que não restem dúvidas, significará a troca de Controle a operação em que (1) a Piemonte e/ou o The Goldman Sachs Group, Inc. (“Goldman”) deixem de figurar no bloco de Controle da Emitente, direta ou indiretamente; (2) resulte na diminuição da participação total direta ou indireta do Goldman no bloco de Controle da Emitente para valor inferior a 39,99% (trinta e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das ações detidas pelos acionistas que compõem o bloco de Controle da Emitente; e/ou (3) caso qualquer terceiro que venha a integrar o bloco de Controle da Emitente não seja um fundo de investimento em participação com gestão integralmente discricionária da Piemonte (“FIP Piemonte”); e
- (xxi)** alienação ou transferência a qualquer título, pela Piemonte, de ações representativas do capital social da Emitente.

7.1.2. Evento de Inadimplemento Não Automático. Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão (cada um desses eventos, um “Evento de Inadimplemento Não Automático”):

- (i)** descumprimento pela Emitente e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável, de quaisquer obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia Real, desde que não sanada pela Emitente e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da sua ocorrência (exceto para obrigações que expressamente prevejam a ausência de prazo de cura,

possuam prazo de cura específico ou não sejam passíveis de cura);

- (ii) 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 Emitente e/ou os Fiadores e/ou Controladas, ainda que na qualidade de garantidor, conforme o caso, com valor individual ou agregado igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto a Emitente e/ou os Fiadores e/ou as Controladas, tenham comprovado que tal protesto ou inclusão em cadastro (i) foi cancelado(a); ou (ii) teve a sua exigibilidade suspensa;
- (iii) caso sejam falsas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes, desatualizadas ou, incorretas em qualquer aspecto relevante, nas datas em que foram prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas na Cláusula 11 deste Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia Real;
- (iv) 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 Feador Pessoa Física, para exercer suas atividades ou administrar seus bens ou negócios;
- (v) não realização, até 30 de junho de 2025 (inclusive), de aumento de capital social da Emitente, por meio da subscrição e integralização em moeda corrente nacional de novas ações representativas do capital da Emitente, no valor mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Obrigação de Aumento de Capital Social”), independentemente da existência de compromisso vinculante de compra e venda dos Imóveis previsto na Cláusula 8.2.1 abaixo;
- (vi) não realização, até 30 de setembro de 2025 (inclusive), da alienação dos Imóveis nos termos da Cláusula 8.2 e subcláusulas abaixo, salvo se a Obrigação de Aumento de Capital Social tiver sido adimplida de forma tempestiva;
- (vii) 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 a Emitente e/ou os Fiadores, conforme o caso, tomarem as medidas judiciais cabíveis, dentro do prazo legal, para obtenção do efeito suspensivo em face de tais questionamentos;
- (viii) descumprimento pela Emitente e/ou pelos Fiadores e/ou pelas Controladoras (conforme definido abaixo) da Emitente, qualquer das Controladas (conforme definido abaixo) e/ou Coligadas (conforme definido abaixo) da Emitente (“Afiladas”), e/ou por seus respectivos administradores, acionistas ou sócios com poderes de administração, funcionários, agindo em nome ou em favor da Emitente e/ou dos

Fiadores, excluindo o gestor e o Administrador do FIP (“Representantes”) das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas), bem como passar a constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (“CEIS”) ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (“CNEP”);

- (ix) 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;
- (x) descumprimento pela Emitente e/ou pelos Fiadores e/ou pelas Afiliadas e/ou pelos Representantes da legislação e regulamentação trabalhista, social, previdenciária, ambiental, incluindo, sem se limitar, conforme aplicável, aquela pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e as demais legislações supletivas de cunho trabalhista (em conjunto com as leis que versam sobre qualquer tipo de discriminação, trabalho infantil, trabalho escravo ou análogo, incentivo à prostituição e direitos da população indígena), bem como às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social (a “Legislação Socioambiental”);
- (xi) não obtenção do protocolo e/ou registro da Escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel de Alphaville no prazo previsto nas Cláusula 2.5.2 e 6.1.2 acima;
- (xii) caso a somatória dos valores constantes dos Laudos de Avaliação (conforme definido das Escrituras Públicas) dos Imóveis preparados nos termos das Escrituras Pública indique um valor de mercado agregado inferior a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais);
- (xiii) declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deste Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia Real e/ou de qualquer de suas disposições que afetem o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, por decisão judicial, para a qual a Emitente não tenha obtido decisão com efeito suspensivo, (a) no prazo legal ou (b) no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data (1) em que a Emitente tomar conhecimento e/ou (2) da data de publicação da referida decisão ou sentença, o que ocorrer primeiro entre “(a)” e “(b)”;
- (xiv) não utilização, pela Emitente, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos previstos neste Termo de Emissão;
- (xv) sem prejuízo do previsto no item “(xx)” da Cláusula 7.1.1 acima, caso o Goldman

deixe de deter, direta ou indiretamente, ao menos 39,99% (trinta e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento), do capital social total e votante da Emitente, exceto em decorrência de aumentos de capital realizados na Emitente exclusivamente pela Piemonte ou pelo FIP Piemonte, com relação aos quais o Goldman não exerça seu direito de preferência;

- (xvi) caso o Contrato de Colocation seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou, por qualquer outra forma, extinto;
- (xvii) constituição e/ou outorga, pela Emitente, de qualquer garantia real ou garantia fidejussória; ou
- (xviii) descumprimento pela Emitente, até o vencimento das Notas Comerciais, dos seguintes índices financeiros, a serem verificados anualmente, com base nas Demonstrações Financeiras do Exercício (conforme abaixo definidas) (“Índices Financeiros”):

Dívida Líquida/EBITDA: menor ou igual a (a) 6,0x, com base nas Demonstrações Financeiras do Exercício relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024; e (b) 5,5x, com base nas Demonstrações Financeiras do Exercício relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

Índice de Cobertura do Serviço da Dívida: maior ou igual a 1,20x, com base nas Demonstrações Financeiras do Exercício relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, bem como aos exercícios sociais subsequentes.

7.1.3 Para os fins deste Termo de Emissão:

“Caixa do Período Anterior”: significa caixa ou equivalentes de caixa da Emitente (sendo tais equivalentes de caixa limitados a aplicações financeiras com liquidez e vencimento de até 365 dias), conforme apurado nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Emitente.

“Controlada”: significa qualquer sociedade controlada direta ou indiretamente pela Emitente e/ou pelos Fiadores Pessoa Jurídica, conforme o caso, na data em que for analisada a ocorrência ou não de um Evento de Inadimplemento ou do cumprimento de uma obrigação;

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

“Coligada”: tem o significado previsto no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações;

“Dívida Líquida”: significa a somatória das rubricas de (i) empréstimos e financiamentos (no passivo circulante e não circulante); (ii) debêntures, notas comerciais (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; (iv) parcelamentos tributários (no passivo circulante e não circulante); (v) garantias ou avais prestados ou qualquer forma similar; (vi) pagamentos diferidos de aquisição de ativos (*seller's finance*), 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, na qualidade de vendedoras, a Titan Venture Capital e Investimentos Ltda., na qualidade de compradora, e a Emitente, na qualidade de interveniente anuente, celebrado em 11 de dezembro de 2020; e (vii) saldo líquido de operações com derivativos, *menos* a rubrica de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras;

“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 quaisquer pagamentos relativos a arrendamentos, conforme cada item seja reportado nas demonstrações financeiras consolidadas da Emitente; e

“Dívidas Financeiras”: 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 Emitente e dos Fiadores Pessoa Jurídica, conforme o caso.

“Índice de Cobertura do Serviço da Dívida”: significa o resultado da divisão (i) do somatório do EBITDA ao Caixa do Período Anterior, deduzidos do imposto de renda e contribuição social pagos no período e dos valores incorridos na aquisição de ativos imobilizados e intangíveis no mesmo período; pelo (ii) somatório dos valores cuja data de vencimento e/ou o pagamento ocorram exclusivamente durante o período a que se referir o cálculo do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida, a título de juros e amortização do principal de empréstimos e financiamentos (no passivo circulante e não circulante), debêntures (no passivo circulante e não circulante), notas promissórias e/ou outros valores mobiliários representativos de dívida, emitidos no mercado local ou internacional, ações preferenciais resgatáveis e valores incorridos com pagamento de preço de aquisições com pagamento diferido (*seller's finance*).

7.1.3. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Automático previstos na Cláusula 7.1.1 acima, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais 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 Emitente comunicação escrita, informando tal acontecimento.

7.1.4. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 7.1.2 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 Titulares de Notas Comerciais, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

7.1.5. Se, na referida Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, os Titulares das Notas Comerciais representando, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Notas Comerciais em Circulação decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, ou decidirem pela suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais; caso contrário, ou em caso de não instalação e/ou não obtenção de quórum de deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

7.1.6. Em caso do vencimento antecipado, das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emitente, 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 Emitente nos termos deste Termo de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o evento de vencimento antecipado automático ou da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, no caso dos eventos de vencimento antecipado não automático, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Em caso de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá enviar (i) imediatamente, carta protocolada ou com aviso de recebimento informando tal evento: (a) à Emitente, 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 nesta Cláusula 7.1.6, carta protocolada ou com aviso de recebimento informando tal evento à B3.

7.1.7. Os valores expressos em reais nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 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 (ou pelo índice que vier a substituí-lo), desde a Data de Emissão.

CLÁUSULA VIII

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE E DOS FIADORES

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, nos Contratos de Garantia Real e na legislação e regulamentação aplicável, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago, a Emitente e os Fiadores, conforme aplicável, obrigam-se até que a liquidação integral das Notas Comerciais seja totalmente paga a:

- (i)** exclusivamente com relação à Emitente, guardar, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos da Resolução CVM 160, além de atender integralmente as obrigações previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Emissão, inclusive no artigo 89 da Resolução CVM 160, quais sejam: (a) preparar as demonstrações financeiras de encerramento de exercício da Emitente 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 as demonstrações financeiras da Emitente relativas a cada exercício social a auditoria por auditor independente registrado na CVM; (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, as demonstrações financeiras da Emitente relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, acompanhadas de notas explicativas e do parecer do auditor independente, exceto quando a Emitente não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período; (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatórios dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3; (e) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedação à negociação; (f) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, a ocorrência de qualquer fato relevante, conforme definido na regulamentação específica da CVM; e (g) 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, observado o disposto no item “(d)” acima;
- (ii)** exclusivamente com relação à Emitente, por um prazo de 3 (três) anos contados da Data de Emissão, manter os documentos mencionados nos incisos III, IV e VI do artigo 89 da Resolução CVM 160 em sua página na rede mundial de computadores;
- (iii)** fornecer ao Agente Fiduciário:

 - (a)** exclusivamente com relação à Emitente, 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 Emitente 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 dos Índices Financeiros, elaborado pela Emitente, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emitente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam razoavelmente necessários e ainda se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emitente para acompanhar o atendimento dos Índices Financeiros; e (3) declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; e (b) não ocorreu qualquer dos Eventos de Inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emitente perante os Titulares das Notas Comerciais que não tenham sido informados ao Agente Fiduciário ou sanados nos prazos de cura aplicáveis;

(b) 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 deste Termo de Emissão;

(c) enviar o seu organograma societário do grupo da Emitente, os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 17”), que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser encaminhados pela Emitente 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 Emitente deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, o Controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social, juntamente com o percentual de ações detidas;

(iv) comparecer às Assembleias Gerais de Titulares de Notas Comerciais sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos neste Termo de Emissão:

(v) exclusivamente em relação à Emitente, manter contratados e remunerar em dia durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, às suas expensas, o Escriturador, o Banco Liquidante, o Banco Depositário e o Agente Fiduciário;

- (vi) exclusivamente em relação à Emitente, manter as Notas Comerciais registradas para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, arcando com os custos do referido registro;
- (vii) exclusivamente em relação à Emitente e aos Fiadores Pessoa Jurídica, não realizar operações fora do seu objeto social ou praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou regulamento;
- (viii) cumprir e fazer com que as Afiliadas e seus respectivos Representantes, conforme o caso, cumpram, durante o período de vigência das Notas Comerciais, a Legislação Socioambiental, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, de forma a (a) abster-se de adotar práticas de trabalho análogo ao escravo (inclusive aquelas que acarretem a inscrição da Emitente no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo Portaria Interministerial nº 4, de 11 de maio de 2016, ou outra que a substitua, do então Ministério do Trabalho e Previdência Social e do Ministério das Mulheres, da Igualdade Racial, da Juventude e dos Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo) e trabalho ilegal de crianças e adolescentes e/ou que incentivem a prostituição no desempenho de suas atividades e/ou que violem os direitos da população indígena e/ou a prática de discriminação; (b) empregar trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumprir com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumprir com a legislação aplicável à saúde e segurança do trabalho; e (e) adotar as medidas previstas na legislação aplicável destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes de suas atividades;
- (ix) orientar seus fornecedores e prestadores de serviços para que sigam as legislações vigentes e adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante ao cumprimento da Legislação Socioambiental, incluindo a não utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas, bem como mediante condição contratual específica;
- (x) manter válidas e regulares as licenças e autorizações governamentais necessárias ao regular funcionamento da Emitente, dos Fiadores Pessoa Jurídica e das Controladas, exceto os casos que (a) estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativas e/ou judiciais, e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou (b) a falta de tal licença ou autorização não possa resultar em Efeito Adverso Relevante;
- (xi) no caso da Emitente e dos Fiadores Pessoa Jurídica, não realizar suas operações sem que possua as licenças ambientais necessárias para tanto, exceto se autorizada

por lei ou ato de autoridade governamental ou judicial competente a manter suas operações mesmo sem possuir a referida licença ambiental;

(xii) cumprir e fazer com que as Afiliadas, bem como seus respectivos Representantes (neste caso, quando agindo em nome ou benefício da Emitente e/ou dos Fiadores), cumpram, as normas aplicáveis às suas atividades que versam sobre atos de corrupção, atos lesivos contra a administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Lei de Valores Mobiliários, das Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do Decreto nº 11.129/22, da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, do *UK Bribery Act*, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as demais normas que versam sobre o tema, atos de improbidade administrativa e de lavagem de dinheiro, na medida do aplicável à Emitente ou aos Fiadores ou às Afiliadas (“Leis Anticorrupção”), (a) adotando e mantendo políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento de tais normas, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (b) 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 em violação as Leis Anticorrupção; (c) não constando no CEIS e CNEP; (d) dando conhecimento pleno de tais normas a todas as Controladas, Coligadas e seus administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta e da Emissão; e (e) notificando o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência, de que a Emitente, os Fiadores ou qualquer das Afiliadas e seus Representantes encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos às Leis Anticorrupção;

(xiii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Oferta não sejam empregados pela Emitente, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emitente em: (a) qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção; (b) quaisquer atos que violem a Legislação Socioambiental para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política, para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou

funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e (e) quaisquer atos que violem a Legislação Socioambiental;

- (xiv)** notificar o Agente Fiduciário em até 3 (três) Dias Úteis da data que tiver conhecimento de qualquer evento que possa resultar em um efeito adverso relevante (a) na situação econômica, operacional, reputacional e/ou financeira da Emitente e/ou de qualquer dos Fiadores e/ou das Controladas, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais ou perspectivas; ou (b) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente e/ou pelos Fiadores perante os Titulares das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão (“Efeito Adverso Relevante);
- (xv)** manter-se adimplente com relação a suas obrigações tributárias e/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 nos casos em que (a) estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativas e/ou judiciais, e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou (b) o 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*);
- (xviii)** não divulgar ao público informações referentes à Emitente, à Emissão ou às Notas Comerciais em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 160 em seu artigo 11 e seguintes, naquilo que lhe for aplicável;
- (xix)** no caso da Emitente, abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão da mesma espécie das Notas Comerciais, nelas referenciados, conversíveis ou

permutáveis até a divulgação do Anúncio de Encerramento, salvo nas hipóteses previstas no parágrafo 2º do artigo 54 da Resolução CVM 160;

- (xx) no caso da Emitente, nas hipóteses previstas na Cláusula 8.2.1.1, item “(b)”, ou na Cláusula 8.2.2 abaixo, enviar quinzenalmente ao Agente Fiduciário as Informações Periódicas dos Imóveis (conforme abaixo definido).

8.2. Procedimento de Alienação dos Imóveis. A Emitente poderá, até 30 de junho de 2025 (inclusive), realizar a alienação dos Imóveis, desde que (i) o valor pago pelo(s) comprador(es) dos Imóveis seja equivalente, no mínimo, ao montante necessário para a quitação do saldo devedor, acrescido da Remuneração e eventuais encargos, das Notas Comerciais (“Valor Mínimo de Venda dos Imóveis”); (ii) a totalidade do valor pago pelo(s) comprador(es) para a aquisição dos Imóveis seja depositada pelo(s) comprador(es) em conta de movimentação vinculada de titularidade da Emitente mantida junto ao Banco Depositário e cedida fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares das Notas Comerciais (“Conta Escrow”); (iii) os valores depositados na Conta *Escrow* não possam ser movimentados pela Emitente, exceto para (a.1) transferência ao Banco Liquidante do Valor Mínimo de Venda dos Imóveis, para realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 5.1 acima, sendo que tal transferência somente poderá ocorrer no mesmo Dia Útil do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; e (a.2) transferência à Emitente do montante que exceder o Valor Mínimo de Venda dos Imóveis, sendo que tal transferência somente poderá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior a tal Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e/ou (b) para transferência ao comprador dos Imóveis, caso o Agente Fiduciário não entregue o termo de liberação ao Emitente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do depósito integral do Valor Mínimo de Venda dos Imóveis na Conta *Escrow*; e (iv) o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais seja realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do depósito na Conta *Escrow* pelo(s) comprador(es) do valor pago para a aquisição dos Imóveis, observado o disposto na Cláusula 8.2.4 abaixo.

8.2.1. Caso a Emitente não tenha concluído a alienação dos Imóveis até 30 de junho de 2025 (inclusive) e, cumulativamente, (i) não tenha cumprido a Obrigação de Aumento de Capital Social, mas possua um compromisso vinculante, irrevogável e irretratável de compra e venda de ambos os Imóveis, devidamente assinado, em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Mínimo de Venda dos Imóveis; e (ii) os Titulares das Notas Comerciais decidirem por não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais decorrente do descumprimento da Obrigação de Aumento de Capital Social, nos termos da Cláusula 7.1.5 acima,, a Emitente terá até 15 de agosto de 2025 (inclusive) para concluir a alienação dos Imóveis, sendo que a Emitente deverá enviar referido compromisso vinculante ao Agente Fiduciário até 30 de junho de 2025 (inclusive). As Partes desde já concordam que a existência do compromisso vinculante previsto nesta Cláusula não descaracterizará o Evento de Inadimplemento Não Automático previsto na Cláusula 7.1.2, item “(v)”, deste Termo de Emissão.

8.2.1.1. Na hipótese prevista na Cláusula 8.2.1 acima, caso a alienação dos Imóveis **(a) seja** concluída até 15 de agosto de 2025 (inclusive), a Emitente deverá seguir com os procedimentos descritos nos itens “(ii)” a “(iv)” da Cláusula 8.2 acima; ou **(b) não seja** concluída, por qualquer razão, até 15 de agosto de 2025 (inclusive), a Emitente deverá envidar melhores esforços para que a alienação dos Imóveis seja realizada com a maior brevidade possível, sendo que as condições descritas nos itens “(i)” a “(iii)” da Cláusula 8.2 acima deverão estar plenamente atendidas até 30 de setembro de 2025 (inclusive), devendo a Emitente durante este período enviar, quinzenalmente, ao Agente Fiduciário informações acerca do *status* dos esforços de alienação dos Imóveis (incluindo, mas não se limitando, a informações acerca de potenciais compradores acessados, eventuais propostas recebidas, assim como termos e condições mínimos como preço, forma e cronograma de pagamento) (“Informações Periódicas dos Imóveis” e “Melhores Esforços de Alienação dos Imóveis”, respectivamente).

8.2.2. Caso a Emitente não tenha concluído a alienação dos Imóveis até 30 de junho de 2025 (inclusive) e, cumulativamente, (a) não tenha cumprido a Obrigação de Aumento de Capital Social; (b) os Titulares das Notas Comerciais decidirem por não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais decorrente do descumprimento da Obrigação de Aumento de Capital Social, nos termos da Cláusula 7.1.5 acima; e (c) não possua um compromisso vinculante, irrevogável e irretroatável de compra e venda de ambos os Imóveis, devidamente assinado, em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Mínimo de Venda dos Imóveis, a Emitente deverá envidar Melhores Esforços de Alienação dos Imóveis e enviar ao Agente Fiduciário as Informações Periódicas dos Imóveis, nos termos previstos no item “(b)” da Cláusula 8.2.1.1 acima.

8.2.3. O Agente Fiduciário deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do depósito integral do valor pago pelo(s) comprador(es) para a aquisição dos Imóveis na Conta *Escrow*, entregar à Emitente versão assinada do termo de liberação para cancelamento da alienação fiduciária constituída e existente sobre os Imóveis no âmbito da presente Emissão (“Termo de Liberação”).

8.2.4. Caso o Agente Fiduciário não entregue o Termo de Liberação no prazo previsto na Cláusula 8.2.3 acima, o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais previsto no item “(iv)” da Cláusula 8.2 acima deverá ser prorrogado até a data da efetiva entrega, pelo Agente Fiduciário, do Termo de Liberação à Emitente.

CLÁUSULA IX AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação

9.1.1. A Emitente constitui e nomeia o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão, como agente fiduciário, representando os titulares das Notas Comerciais, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos do que faculta a lei e do presente Termo de Emissão, representar perante a Emitente a comunhão dos titulares

das Notas Comerciais, podendo promover qualquer ação para proteger ou defender os interesses dos titulares das Nota Comerciais, inclusive, executar garantia, se for o caso.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário

9.2.1. O Agente Fiduciário dos Titulares das Notas Comerciais, nomeado no presente Termo de Emissão, declara, sob as penas da lei, que:

- (i)** é instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii)** está devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (iii)** não se encontra em nenhuma das situações de impedimento legal ou conflito de interesse previstas no artigo 66, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, e/ou no artigo 6º da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (iv)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Emissão;
- (v)** conhece e aceita integralmente este Termo de Emissão, todas suas cláusulas e condições;
- (vi)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vii)** a celebração deste Termo de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (viii)** não tem qualquer ligação com a Emitente que o impeça de exercer suas funções;
- (ix)** está ciente da regulamentação aplicável emanada pelo BACEN e pela CVM, incluindo as disposições da Circular BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme alterada;
- (x)** verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Emissão, na Data de Emissão, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;
- (xi)** seu(s) representante(s) legal(is) que assina(m) este Termo de Emissão tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as

obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, tem os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (xii) que este Termo de Emissão constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título de crédito e título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, respectivamente da Lei nº 14.195;
- (xiii) que a celebração deste Termo de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- (xiv) na data de assinatura do presente Termo de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Emitente, o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário na emissão de valores mobiliários da Emitente e/ou de entidades integrantes do grupo econômico da Emitente descrita no **Anexo I** a este Termo de Emissão.

9.2.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou até sua efetiva substituição ou, caso ainda restem obrigações inadimplidas da Emitente nos termos deste Termo de Emissão após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão sejam integralmente cumpridas ou, ainda, até sua efetiva substituição, conforme disposto na Cláusula 9.5 abaixo.

9.3. Obrigações do Agente Fiduciário

9.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares das Notas Comerciais;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares das Notas Comerciais, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais para deliberação de sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Emissão,

diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (vi)** diligenciar junto à Emitente para que o Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emitente, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emitente, alertando os Titulares das Notas Comerciais, no relatório anual de que trata o inciso "(xvi)" abaixo, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições das Notas Comerciais;
- (ix)** solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública da localidade onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou localização da sede da Emitente;
- (x)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emitente;
- (xi)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula X abaixo;
- (xii)** comparecer à Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii)** manter atualizada a relação de Titulares das Notas Comerciais e de seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações à Emitente, ao Banco Liquidante, ao Escriturador e à B3, sendo que, exclusivamente para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emitente e os Titulares das Notas Comerciais, assim que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Notas Comerciais, expressamente autorizam, desde já, o Banco Liquidante, o Escriturador e a B3 atenderem as solicitações necessárias para tanto feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Notas Comerciais e dos Titulares das Notas Comerciais;
- (xiv)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv)** comunicar aos Titulares das Notas Comerciais qualquer inadimplemento, pela Emitente, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Emissão de que tenha conhecimento, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares das Notas Comerciais e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emitente, indicando as

consequências para os Titulares das Notas Comerciais e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

- (xvi)** elaborar relatórios anuais destinados aos Titulares das Notas Comerciais, nos termos da Resolução CVM 17, relativos aos exercícios sociais da Emitente os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
- (a)** cumprimento pela Emitente das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (b)** alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Titulares das Notas Comerciais;
 - (c)** comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital social da Emitente relacionados a cláusulas deste Termo de Emissão destinadas a proteger o interesse dos Titulares das Notas Comerciais e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emitente;
 - (d)** quantidade de Notas Comerciais emitidas, quantidade de Notas Comerciais em Circulação e saldo cancelado no período;
 - (e)** resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Notas Comerciais realizados no período;
 - (f)** destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emitente;
 - (g)** relação dos bens e valores entregues à administração do Agente Fiduciário;
 - (h)** cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão;
 - (i)** manutenção da suficiência e exequibilidade da garantia;
 - (j)** declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça a continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão; e
 - (k)** existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emitente, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emitente em que tenha atuado no período como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - 1.** denominação da companhia ofertante;

2. valor da emissão;
 3. quantidade de valores mobiliários emitidos;
 4. espécie e garantias envolvidas;
 5. prazo de vencimento e taxa de juros dos valores mobiliários; e
 6. inadimplemento pecuniário no período.
- (xvii) disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores (*website*) o relatório a que se refere o inciso "(xvi)" acima aos Titulares das Notas Comerciais, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emitente;
- (xviii) disponibilizar aos Titulares das Notas Comerciais e demais participantes do mercado, em sua central de atendimento e/ou página na rede mundial de computadores (*website*), o saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, a ser calculado pela Emitente;
- (xix) disponibilizar aos Titulares das Notas Comerciais qualquer informação relacionada com a Emissão que venha a ser por ele solicitada e/ou recebida;
- (xx) assegurar, nos termos da Resolução CVM 17, tratamento equitativo aos Titulares das Notas Comerciais;
- (xxi) acompanhar o resgate das Notas Comerciais nos casos previstos neste Termo de Emissão;
- (xxii) acompanhar a manutenção do Índice Financeiro, nos termos previstos neste Termo de Emissão, podendo solicitar à Emitente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (xxiii) verificar o cálculo dos Índices Financeiros; e
- (xxiv) tomar todas as providências necessárias para exercício dos direitos e obrigações atribuídas no âmbito deste Termo de Emissão.

9.4. Atribuições Específicas do Agente Fiduciário

9.4.1. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emitente para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Titulares das Notas Comerciais, na forma da Resolução CVM 17.

9.4.2. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente

Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emitente, a qual permanecerá sob obrigação legal e regulamentar da Emitente, nos termos da legislação aplicável.

9.4.3. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Oferta.

9.4.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares das Notas Comerciais e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão, somente serão válidos quando previamente deliberado pelos Titulares das Notas Comerciais reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, ou quando expressamente designado pelos Titulares das Notas Comerciais, devendo o Agente Fiduciário atuar estritamente da forma lá prevista.

9.4.5. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e deste Termo de Emissão, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e do presente Termo de Emissão.

9.4.6. O Agente Fiduciário se balizará pelas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emitente para acompanhar o atendimento do Índice Financeiro.

9.4.7. O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de Notas Comerciais, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de Notas Comerciais. Nesse sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de Notas Comerciais a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de Notas Comerciais e reproduzidas pela Emitente, independentemente de eventuais prejuízos que venham ser causados em decorrência disto aos Titulares de Notas Comerciais ou à Emitente.

9.5. Substituição do Agente Fiduciário

9.5.1. Nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção e/ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do evento que a determinar, Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual deverá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emitente, por Titulares das Notas Comerciais que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Notas Comerciais em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese de a convocação não ocorrer

até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emitente efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A remuneração do novo Agente Fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário substituído, podendo ser alterada de comum acordo entre a Emitente e o Agente Fiduciário substituto.

9.5.1.1. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a este Termo de Emissão, deverá este comunicar imediatamente o fato à Emitente e aos Titulares das Notas Comerciais mediante convocação de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais solicitando sua substituição.

9.5.2. É facultado aos Titulares das Notas Comerciais, a qualquer tempo, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais especialmente convocada para este fim.

9.5.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Emissão, que deverá ser disponibilizado no sítio eletrônico da Emitente e do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 2.5.1 acima, e averbado no Cartório de RTD, nos termos da Cláusula 2.5 acima.

9.5.3.1. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data do aditamento mencionado na Cláusula 9.5.3 acima.

9.5.4. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, no caso de agente fiduciário substituto, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição ou até o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes deste Termo de Emissão e da legislação em vigor.

9.5.5. O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Titulares das Notas Comerciais em forma de aviso nos termos da Cláusula 4.17 acima.

9.5.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

9.6. Remuneração do Agente Fiduciário

9.6.1. Será devida pela Emitente ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e deste Termo de Emissão, a seguinte remuneração:

- (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do presente Termo de Emissão;

- (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “(i)” acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (iii) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por verificação do Índice Financeiro, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação;
- (iv) por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos;
- (v) caso a Oferta seja desmontada, o valor da parcela indicada no item “(i)” acima será devido pela Emitente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Oferta;
- (vi) em caso de inadimplemento, pela Emitente, de reestruturação das condições da operação ou eventual aditamento aos documentos relativos à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente, os Titulares das Notas Comerciais ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da Emissão, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”;
- (vii) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;
- (viii) a remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário;
- (ix) as parcelas citadas no item “(i)” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL

(Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

- (x)** as parcelas citadas no item “(i)” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;
- (xi)** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- (xii)** adicionalmente, a Emitente antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emitente, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emitente. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emitente. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emitente, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP;

- (xiii) caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emitente e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;
- (xiv) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Emitente, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e
- (xv) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emitente ou pelos investidores, conforme o caso.

CLÁUSULA X

ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DAS NOTAS COMERCIAIS

10.1. Os Titulares das Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 47, parágrafo 3º da Lei 14.195 e do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares das Notas Comerciais (“Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais”).

10.1.1. Aplica-se à Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada, sobre assembleia geral de acionistas.

10.2. Convocação e Instalação.

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

10.2.2. A convocação das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais se dará mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes no Jornal de Publicação, conforme dispõe o artigo 289 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 deste Termo de Emissão.

10.2.3. As Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais deverão ser convocadas, em primeira convocação, com antecedência mínima aplicável, contado o prazo da publicação do primeiro anúncio, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Caso a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais não seja instalada em primeira convocação, a convocação para

a realização de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais em segunda convocação deverá ser realizada com antecedência mínima aplicável, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

10.2.4. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e neste Termo de Emissão, será considerada regular a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais a que comparecerem os titulares de todas as Notas Comerciais em Circulação.

10.2.5. As Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de Titulares das Notas Comerciais que representem metade mais um, no mínimo, das Notas Comerciais em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

10.2.6. Observado o disposto nesta Cláusula 10.2, será considerada realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares das Notas Comerciais 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 Notas Comerciais 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.

10.3. Mesa Diretora.

10.3.1. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais caberão a representantes eleitos pelos Titulares das Notas Comerciais ou àqueles que forem designados pela CVM.

10.4. Quórum de Deliberação.

10.4.1. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais, a cada Nota Comercial em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, titulares de Notas Comerciais ou não.

10.4.1.1. Para efeito da constituição de todos os quóruns de instalação e/ou deliberação de qualquer Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais previstos neste Termo de Emissão, consideram-se, “Notas Comerciais em Circulação” todas as Notas Comerciais subscritas e não resgatadas, excluídas aquelas Notas Comerciais: (i) mantidas em tesouraria pela Emitente; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela Emitente (diretas ou indiretas), (b) controladoras (ou grupo de Controle) da Emitente; (c) sociedades sobre Controle comum; e (d) administradores da Emitente, 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.

10.4.2. Sem prejuízo dos quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Emissão e na legislação aplicável, as deliberações das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais

dependerão da aprovação de titulares de Notas Comerciais titulares de, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Notas Comerciais em Circulação, em primeira ou segunda convocação, exceto quando de outra forma prevista neste Termo de Emissão.

10.4.3. As hipóteses de alteração (i) desta Cláusula 10.4.3; (ii) da Remuneração; (iii) das Datas de Pagamento da Remuneração; (iv) da Data de Vencimento; (v) das datas de amortização do principal das Notas Comerciais; (vi) dos quóruns previstos neste Termo de Emissão; (vii) alteração ou exclusão de Eventos de Inadimplemento; (viii) da Amortização Extraordinária Facultativa; (ix) do Resgate Antecipado Facultativo Total; e/ou (x) liberação, exclusão ou substituição de quaisquer das Garantias, dependerão da aprovação de titulares de Notas Comerciais que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Notas Comerciais em Circulação, em primeira ou segunda convocação. A hipótese de renúncia ou perdão temporário (pedido de autorização ou *waiver*) a um Evento de Inadimplemento dependerá da aprovação de titulares de Notas Comerciais que representem, no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) das Notas Comerciais em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

10.4.4. Será facultada a presença dos representantes legais da Emitente nas Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais, sendo certo que os titulares de Notas Comerciais poderão discutir e deliberar sem a presença destes, caso desejarem.

10.4.5. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais e prestar aos titulares de Notas Comerciais as informações que lhe forem solicitadas.

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

10.4.7. Nos termos do artigo 71, da Resolução CVM 81, os titulares de Notas Comerciais poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, prevista neste Termo de Emissão e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos.

10.4.8. É de responsabilidade de cada titulares das Notas Comerciais garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no edital de convocação, sendo certo que os titulares de Notas Comerciais terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos para manifestação.

CLÁUSULA XI

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DOS FIADORES

11.1. A Emitente e cada um dos Fiadores declaram e garantem, individualmente e em relação a si próprios e solidariamente, ao Agente Fiduciário, na data da assinatura deste Termo de Emissão (declarações essas que serão consideradas como repetidas em cada data de integralização das Notas Comerciais):

- (i)** no caso da Emitente e da Piemonte, são sociedades por ações devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii)** no caso do FIP, é um fundo de investimento em participações devidamente organizado, constituído e existente sob a forma de condomínio fechado, de acordo com as leis brasileiras, está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu regulamento;
- (iii)** 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 Titulares das Notas Comerciais satisfaçam seus créditos, caso a Emitente se torne inadimplente;
- (iv)** no caso dos Fiadores, as Fianças ora prestadas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes de cada Fiador, exequíveis de acordo com seus termos e condições;
- (v)** está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Emissão e os Contratos de Garantia Real de que será parte e a cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários e obtidas todas as autorizações societárias necessárias para tanto;
- (vi)** os representantes legais que assinam este Termo de Emissão 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;
- (vii)** a celebração e os termos e condições deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia Real, e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, (i) não infringem seu estatuto social e/ou regulamento, conforme aplicável, no caso da Emitente e dos Fiadores Pessoa Jurídica; (ii) não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emitente e/ou os Fiadores sejam parte; (iii) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emitente e/ou dos Fiadores; e (iv) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente e/ou dos Fiadores (exceto pelas Garantias); ou (3) rescisão de qualquer contratos ou instrumentos dos quais sejam parte;

- (viii)** nenhum registro, consentimento, autorização, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para celebração desse Termo de Emissão ou para realização da Emissão, exceto pelo registro da Oferta na CVM;
- (ix)** 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 Notas Comerciais;
- (x)** 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 Notas Comerciais foi determinada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xi)** cumpre e faz com que as Afiliadas e seus respectivos Representantes, nos exercícios de suas funções, cumpram, com as Leis Anticorrupção, sendo que inexistente violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, das Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emitente, pelos Fiadores e pelas Afiliadas e Representantes;
- (xii)** não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando ao oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pela Emitente, pelos Fiadores, por qualquer das Afiliadas, bem como dos Representantes, bem como adota medidas para que cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que mantém políticas e procedimentos internos que visam assegurar o cumprimento das Leis Anticorrupção e os orienta sobre tais normas, previamente ao início da sua atuação, conforme aplicável;
- (xiii)** não é parte e não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente, inclusive relacionados à Legislação Socioambiental e Legislação Anticorrupção ou que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante, envolvendo a Emitente e/ou os Fiadores e/ou as Afiliadas e/ou os Representantes ou que possa afetá-las perante qualquer tribunal ou órgão governamental ou árbitro;
- (xiv)** (i) cumprem de forma regular e integral a Legislação Socioambiental aplicável a sua atividade; (ii) cumprem de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; (iii) não utilizam trabalho infantil ou análogo a escravo ou de incentivo a prostituição ou violam os direitos silvícolas indígenas; (iv) não há, nesta data, contra si, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a crimes socioambientais; e (v) não há, nesta data, contra si ou contra as Afiliadas e Representantes condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes decorrentes de emprego de trabalho análogo a

escravo ou infantil ou de incentivo a prostituição ou da violação dos direitos silvícolas indígenas;

- (xv)** não são processados ou investigados por crimes socioambientais e estão em cumprimento com a Legislação Socioambiental, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas e zela sempre para que: (i) sejam detidas todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (ii) sejam obtidos todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, em qualquer caso;
- (xvi)** 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; (iii) por aquelas cujo pedido de obtenção ou renovação, quando aplicável, tenha sido tempestivamente solicitado ao órgão competente; e/ou (iv) na medida em que a falta de tais autorizações ou licenças não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xvii)** as demonstrações financeiras auditadas da Emitente e dos Fiadores Pessoa Jurídica relativas aos exercícios sociais findos, 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, conforme aplicáveis, e, no caso da Emitente, as informações trimestrais relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2024 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emitente e dos Fiadores Pessoa Jurídica, conforme o caso, naquelas datas e os resultados operacionais referentes aos períodos encerrados em tais 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 Emitente e dos Fiadores Pessoa Jurídica naquelas datas;
- (xviii)** desde a divulgação das suas últimas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas, a Emitente e os Fiadores Pessoa Jurídica não verificaram a ocorrência de qualquer evento que pudesse lhes causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xix)** as informações fornecidas pela Emitente no contexto da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xx)** não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante;

- (xxi) no caso da Emitente, as informações constantes do Formulário de Referência da Emitente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos (“Resolução CVM 80”) e disponíveis na página da CVM na Internet (“Formulário de Referência da Emitente”), são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxii) no caso da Emitente, o Formulário de Referência da Emitente (i) contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores Profissionais, da Emitente, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emitente, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 80; e
- (xxiii) os ativos objeto das Garantias Reais não se qualificam como bens essenciais às atividades da Emitente com o sentido disposto no artigo 49, parágrafo 3º, da Lei 11.101 (bens de capital necessários à sua atividade empresarial), e a Emitente não invocará o referido dispositivo com o objetivo de impedir, suspender ou outro modo prejudicar a execução de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão ou nos Contratos de Garantia Real;

11.2. A Emitente e os Fiadores declaram, ainda, (i) não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer plenamente, suas funções conforme descritas neste Termo de Emissão 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 Resolução; e (iv) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão.

11.3. Sem prejuízo das demais disposições deste Termo de Emissão, a Emitente e os Fiadores obrigam-se a notificar o Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, caso quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima não sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas.

CLÁUSULA XII DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações. Todas as comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão deverão ser encaminhadas por escrito, para os seguintes endereços:

- (i) Para a Emitente:

ELEA DIGITAL 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 Tito Mendes da Costa
Telefone: (21) 3292-1221
E-mail: mg@piemonteholding.com e tito.costa@leadatacenters.com

(ii) Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar - Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; e pu@vortex.com.br (para fins de precificação) /
vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

(iii) Para os Fiadores:

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
E-mail: al@piemonteholding.com

ELEA HOLDING DE PARTICIPAÇÕES 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 Tito Mendes da Costa
Telefone: (21) 3292-1221
E-mail: mg@piemonteholding.com e tito.costa@leadatacenters.com

**ELEA INFRAESTRUTURA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
MULTIESTRATÉGIA**

Rua Lauro Muller, nº 116, 41º andar, salas 4102 (parte) e 4103 - Botafogo, Rio
de Janeiro, RJ. CEP:
CEP 22.290-160, Rio de Janeiro–RJ

At.: Marco Girardi, Tito Mendes da Costa e Gustavo Barros
Telefone: (21) 3292-1221
E-mail: mg@piemonteholding.com / tito.costa@leadatacenters.com /
gustavo.barros@tmf-group.com C/c juridico@piemonteholding.com

(iii) 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

(iv) Para a B3:

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

Praça Antônio Prado, nº 48, 6º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo – SP

At.: Superintendência Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos - SCF

Telefone: (11) 2565-5061

E-mail: valores.mobiliarios@b3.com.br

12.1.1. As comunicações referentes a este Termo de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por 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).

12.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, observado que a Parte que não cumprir com esta obrigação será responsável pelos prejuízos que der causa.

12.2. VX Informa: Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Emissão e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente por meio da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema. Para fins deste Termo de Emissão, “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação

do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

12.3. Termos Definidos. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Termo de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

12.4. Alterações ao Termo de Emissão. Quaisquer alterações nos termos e condições deste Termo de Emissão deverão ser formalizadas, por escrito, mediante a celebração de instrumento de aditamento por todas as Partes.

12.5. Dispensa de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais para deliberar sobre aditamentos decorrentes: **(i)** da correção de erros formais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** das alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; **(iii)** das alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3; ou **(iv)** 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 incisos “(i)”, “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares das Notas Comerciais ou qualquer alteração no fluxo das Notas Comerciais, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares das Notas Comerciais.

12.6. Ausência de Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário, aos Titulares das Notas Comerciais e/ou à Emitente em razão de qualquer inadimplemento das obrigações relativas à Emissão, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.7. Caráter Irrevogável e Irretratável. Fica O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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

12.9. Título Executivo Extrajudicial. O presente Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem título de crédito e título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos III e XII (observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 784), do Código de Processo Civil do artigo 48, respectivamente da Lei nº 14.195, reconhecendo as Partes desde já que,

independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão e com relação às Notas Comerciais estão sujeitas a execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

12.10. Prazos. Os prazos estabelecidos no presente Termo de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.11. Despesas. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão, a Oferta e/ou com a execução de valores devidos nos termos deste Termo de Emissão, publicações, inscrições, registros, averbações, contratação do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços, bem como quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão.

12.12. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos documentos da Emissão, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros, desde que referida veiculação seja necessária para fins do presente documento.

12.13. Assinatura Digital. 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 Termo de Emissão, seus eventuais aditamentos, assim como os demais documentos relacionados à Emissão e/ou às Notas Comerciais, poderão ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

12.13.1. Este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos produzirão efeitos para todas as Partes a partir das datas neles indicadas, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

12.14. Lei Aplicável. Este Termo de Emissão é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.15. Foro. As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Emissão. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada em razão de as Notas Comerciais serem depositadas na B3, sediada na cidade de São Paulo, sendo este considerado o local de emissão das Notas Comerciais.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram o presente Termo de Emissão, por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), dispensada a assinatura de testemunhas, observado o disposto na Cláusula 12.8 acima e no artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil. Uma vez assinada digitalmente pelas Partes, o presente Termo de Emissão devidamente assinado ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito.

Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2024

[Restante da página em branco intencionalmente]

[Páginas de assinatura nas folhas seguintes]

(Página de assinatura 1/6 do Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, em Rito Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.)

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura 2/6 do Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, em Rito Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: _____

Cargo:

(Página de assinatura 3/6 do Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, em Rito Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.)

ALESSANDRO LOMBARDI

JULIA DIAS LEITE LOMBARDI

CPF:

CPF:

(Página de assinatura 4/6 do Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, em Rito Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.)

PIEMONTE HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura 5/6 do Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, em Rito Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.)

ELEA HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura 6/6 do Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, em Rito Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.)

**ELEA INFRAESTRUTURA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
MULTIESTRATÉGIA**

p. TMF Brasil Serviços de Administração de Fundos Ltda.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo I

Ao “Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, em Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.”

EMISSÕES GO GRUPO ECONÔMICO DA EMITENTE COM O AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
DEB	ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICACOES SA	DMRJ14	R\$ 570.000.000,00	570.000	CDI + 4,5000 %	4	ÚNICA	18/12/2023	18/12/2030	ELEA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios