



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na 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 (“Emissora”);

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”), representando a comunhão dos titulares das debêntures (“Debenturistas”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”);

E, na qualidade de 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 22290-160 (“Fiador Pessoa Física”);

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”);

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” e, quando em conjunto a Elea Holding, “Fiadores Pessoa Jurídica” e, ainda, Fiadores Pessoas Jurídicas quando em conjunto com o Fiador Pessoa Física, os “Fiadores”).

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

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

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*” (“Escritura”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização Societária da Emissora: (i) os termos e condições da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, 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 do Mercado de Valores Mobiliários”), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis (“Oferta”); (ii) a autorização para a outorga, pela Emissora, (a) da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); (b) da Alienação Fiduciária de Equipamentos (conforme definido abaixo); e (c) da Cessão Fiduciária; e (iii) a autorização aos diretores e/ou procuradores da Emissora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos e quaisquer documentos e eventuais aditamentos necessários à Emissão e à Oferta, incluindo, sem limitação, esta Escritura, o Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo),

os Contratos de Garantia Real (conforme definido abaixo), bem como celebrar todos os documentos necessários para o depósito das Debêntures na B3 (conforme definido abaixo), foram aprovadas com base na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 22 de agosto de 2025 (“AGE da Emissora”).

1.2. Autorização Societária Piemonte: A outorga da Fiança Escritura pela Piemonte, bem como a celebração e cumprimento de todos os documentos e eventuais aditamentos da Emissão que a Piemonte faz ou fará parte foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Piemonte, realizada em 22 de agosto de 2025 (“RCA da Piemonte”).

1.3. Autorização Societária Elea Holding: A outorga da Fiança Escritura pela Elea Holding, a Alienação Fiduciária de Ações da Emissora pela Elea Holding, bem como a celebração e cumprimento de todos os documentos e eventuais aditamentos da Emissão que a Elea Holding faz ou fará parte foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Elea Holding, realizada em 22 de agosto de 2025 (“RCA da Elea Holding” e, em conjunto com a AGE da Emissora e a RCA da Piemonte, “Aprovações Societárias”).

CLÁUSULA II REQUISITOS

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

2.1. Registro Automático na CVM e Dispensa de Prospecto, Lâmina da Oferta e documento de aceitação da Oferta

2.1.1. Por se tratar de distribuição pública (a) de debêntures simples, não conversíveis em ações; (b) de emissão de companhia com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B”, na CVM; e (c) destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”, “Investidores Profissionais” e “Público-Alvo”, respectivamente), 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 do Mercado de Valores Mobiliários.

2.1.2. Em complemento aos requisitos e procedimentos listados no artigo 27 da Resolução CVM 160 deverão ser divulgados, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão

B3 (“B3”) e da CVM, os seguintes documentos, dentre outros: (i) esta Escritura e seus eventuais aditamentos; (ii) o aviso ao mercado da Oferta, nos termos dos artigos 13 e 57, §1º da Resolução CVM 160 (“Aviso ao Mercado”); (iii) o anúncio de início da Oferta nos termos dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), de forma a divulgar o início do período de distribuição das Debêntures; e (iv) o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”), de forma a divulgar o resultado da Oferta e a distribuição da totalidade das Debêntures. Adicionalmente, tendo em vista o Público-Alvo, fica dispensada a apresentação de lâmina e prospecto no âmbito da Oferta, bem como da utilização de documento de aceitação da Oferta, para a sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 160, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação atinentes à Oferta previstas na Resolução CVM 160 e nesta Escritura.

2.1.3. Não obstante, a dispensa de formalização de documento de aceitação, os Debenturistas, ao adquirirem as Debêntures, 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 Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão e do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos das Debêntures e capacidade de pagamento da Emissora; (v) optaram por realizar o investimento nas Debêntures exclusivamente com base em informações públicas referentes às Debêntures, à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Escritura de Emissão; e (vi) têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos documentos da Oferta das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora.

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

2.2.1. A Oferta deverá, ainda, ser registrada na ANBIMA, no prazo máximo de até 7 (sete) dias corridos a contar da data da divulgação do Anúncio de Encerramento, 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*”, em vigor na data de divulgação do Aviso ao Mercado, e dos artigos 15 e 16 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, em vigor na data de divulgação do Aviso ao Mercado.

2.3. Arquivamentos e Divulgações das Aprovações Societárias

2.3.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE da Emissora deverá ser arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio

de Janeiro (“JUCERJA”), devendo ainda ser divulgada na página na rede mundial de computadores da Emissora, no sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados no qual as Debêntures estão admitidas à negociação e no sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (“Locais de Divulgação”), nos termos do artigo 33, incisos IV e V-A e parágrafo 8º da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme redação conferida pela Resolução CVM nº 226, de 6 de março de 2025, conforme alterada (“Resolução CVM 80” e “Resolução CVM 226”, respectivamente), assim como seguirão este procedimento eventuais atos societários posteriores da Emissora que sejam realizados em razão da Emissão, salvo haja determinação diversa por autoridade competente, inclusive da CVM e/ou do Poder Executivo. A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) da ata da AGE da Emissora arquivada na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do referido registro.

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

2.3.3. A ata da RCA da Elea Holding de que trata a Cláusula 1.3 acima 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. A Emissora e os Fiadores Pessoas Jurídicas se comprometem a responder tempestivamente as eventuais exigências para registro dos atos societários mencionados nas Cláusulas 2.3.1 a 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.

2.3.5. Caso a Emissora e/ou os Fiadores Pessoas Jurídicas não providenciem o registro previsto nas Cláusulas 2.3.1 a 2.3.3. acima, o Agente Fiduciário poderá promover os registros acima previstos, nos termos do artigo 62, parágrafo 2º da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Emissora e/ou os Fiadores Pessoas Jurídicas, conforme o caso, arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros mediante comunicação nesse sentido. A eventual realização do registro pelo Agente Fiduciário não descaracterizará o inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas, nos termos desta Escritura.

2.4. Arquivamento da Escritura no Cartório de RTD

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

2.5. Registro das Garantias Reais

2.5.1. Alienação Fiduciária de Ações da Emissora. Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 1.361 e disposições correlatas da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, observado o disposto na Cláusula 3.8.1, item “(i)” abaixo, a Alienação Fiduciária de Ações da Emissora será formalizada por meio do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*”, a ser celebrado sob Condição Suspensiva (conforme definido abaixo) entre a Elea Holding e o Agente Fiduciário, com a interveniência anuência da Emissora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”), o qual deverá ser registrado perante o competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações previamente à Data de Início da Rentabilidade (conforme abaixo definida). A Alienação Fiduciária de Ações da Emissora será anotada no livro de registro de ações da Emissora previamente à Data de Início da Rentabilidade.

2.5.2. Alienação Fiduciária de Imóveis

2.5.2.1. O Termo de Liberação do Imóvel Brasília (conforme definido abaixo), bem como a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Brasília pela Emissora será formalizada nos termos previstos nas Cláusulas 3.8.1, item “(ii)”, e 3.8.1.1 abaixo, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário na forma da minuta anexa como **Anexo I.A** a esta Escritura (“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Brasília”), sendo certo que o Termo de Liberação do Imóvel Brasília e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Brasília deverão ser levados

à registro, conjuntamente, no competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca da cidade da localização do imóvel alienado fiduciariamente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Início da Rentabilidade, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Brasília.

2.5.2.2. O Termo de Liberação do Imóvel Rio de Janeiro (conforme definido abaixo), bem como a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Rio de Janeiro pela Emissora será formalizada nos termos previstos nas Cláusulas 3.8.1, item “(ii)” e 3.8.1.1 abaixo, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário na forma da minuta anexa como **Anexo I.B** a esta Escritura (“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rio de Janeiro”), sendo certo que o Termo de Liberação do Imóvel Rio de Janeiro e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rio de Janeiro deverão ser levados à registro, conjuntamente, no competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca da cidade da localização do imóvel alienado fiduciariamente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Início da Rentabilidade, nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rio de Janeiro.

2.5.2.3. O Termo de Liberação do Imóvel Porto Alegre (conforme definido abaixo), bem como a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Porto Alegre pela Emissora será formalizada nos termos previstos nas Cláusulas 3.8.1, item “(ii)”, e 3.8.1.1 abaixo, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário na forma da minuta anexa como **Anexo I.C** a esta Escritura (“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Porto Alegre”), sendo certo que o Termo de Liberação do Imóvel Porto Alegre e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Porto Alegre deverão ser levados à registro, conjuntamente, no competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca da cidade da localização do imóvel alienado fiduciariamente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Início da Rentabilidade, nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Porto Alegre.

2.5.2.4. O Termo de Liberação do Imóvel São Bernardo do Campo (conforme definido abaixo), bem como a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel São Bernardo do Campo pela Emissora será formalizada nos termos previstos nas Cláusulas 3.8.1, item “(ii)”, e 3.8.1.1 abaixo, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário na forma da minuta anexa como **Anexo I.D** a esta Escritura (“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel São Bernardo do Campo”), sendo certo que o Termo de Liberação do Imóvel São Bernardo do Campo e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel São Bernardo do Campo deverão ser levados à registro, conjuntamente, no competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca da cidade da localização do imóvel alienado fiduciariamente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Início da Rentabilidade, nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel São Bernardo do Campo.

2.5.2.5. O Termo de Liberação do Imóvel Alphaville (conforme abaixo definido), bem como a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Alphaville pela Emissora será formalizada nos termos previstos nas Cláusulas 3.8.1, item “(ii)”, e 3.8.1.1 abaixo, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário na forma da minuta anexa como **Anexo I.E** a esta Escritura (“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Alphaville” e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Brasília, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rio de Janeiro, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Porto Alegre e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel São Bernardo do Campo, os “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”), sendo certo que o Termo de Liberação do Imóvel Alphaville e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Alphaville deverão ser levados à registro, conjuntamente, no competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca da cidade da localização do imóvel alienado fiduciariamente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Início da Rentabilidade, nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Alphaville.

2.5.3. Alienação Fiduciária de Equipamentos. A constituição, pela Emissora, da Alienação Fiduciária de Equipamentos será formalizada nos termos previstos na Cláusula 3.8.1, item “(iii)” abaixo, por meio do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado sob Condição Suspensiva entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Contrato de Alienação Fiduciária Equipamentos”), e 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 3.8.1, item “(iv)” abaixo, constituição pela Emissora, da Cessão Fiduciária, será formalizada por meio do “*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, a ser celebrado sob Condição Suspensiva entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Contrato de Cessão Fiduciária” e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis 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. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.6.1. As Debêntures serão depositadas para:

- (a) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3;
- (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente na B3; e
- (c) custódia eletrônica na B3.

2.6.2. Não obstante o disposto nesta Cláusula 2.6, as Debêntures poderão ser livremente negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre 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 Debêntures 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 Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA III

OBJETO SOCIAL DA EMISSORA E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora 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 Emissora; (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. Destinação dos Recursos

3.2.1. Os recursos líquidos oriundos da captação por meio da Emissão serão utilizados pela Emissora da seguinte forma: **(i)** prioritariamente, para a realização do resgate antecipado facultativo total (a) das debêntures da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública, pelo rito de registro automático de distribuição, da Emissora (“Debêntures da 4ª Emissão” e “Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 4ª Emissão”, respectivamente); e (b) das notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública, pelo rito de registro automático de distribuição, da Emissora (“Notas Comerciais da 1ª Emissão” e “Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais da 1ª Emissão”, respectivamente); e **(ii)** o saldo remanescente para usos corporativos gerais da Emissora.

3.2.2. A Emissora se compromete a realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 4ª Emissão e o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais 1ª Emissão na Data de Início da Rentabilidade e, na mesma data, cancelar todas as Debêntures da 4ª Emissão e Notas Comerciais da 1ª Emissão.

3.2.3. A obrigação de comprovação da destinação dos recursos subsistirá até que comprovada, pela Emissora, a utilização da totalidade dos recursos.

3.2.4. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário declaração, nos termos do Anexo IV a esta Escritura, em papel timbrado, assinada pelos representantes legais, atestando a destinação dos recursos acompanhada do respectivo relatório de encerramento, ou documento análogo, emitido pelo agente fiduciário das Debêntures da 4ª Emissão e Notas Comerciais da 1ª Emissão ou de cópia eletrônica de evidência da tela B3 constando o referido resgate em até 10 (dez) Dias Úteis da Data de Início de Rentabilidade, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos e documentos adicionais que se façam necessários, incluindo, mas não se limitando, qualquer documento comprobatório que julgar necessário para fins da correta verificação da destinação dos recursos. A data de envio da declaração atestando a destinação dos recursos poderá coincidir com a Data de Vencimento.

3.2.5. A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário os documentos comprobatórios da Destinação de Recursos.

3.2.6. Sempre que solicitado, por escrito, por autoridades, para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário os documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das debêntures nas atividades indicadas na Cláusula 3.2.1 acima.

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

3.3. Número da Emissão

3.3.1. As Debêntures representam a 5ª (quinta) emissão de debêntures da Emissora.

3.4. Valor Total da Emissão

3.4.1. O valor total da Emissão será de R\$790.000.000,00 (setecentos e noventa milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”).

3.5. Número de Séries

3.5.1. A Emissão será realizada em série única.

3.6. Banco Liquidante e Escriturador

3.6.1. O banco liquidante da Emissão e escriturador das Debêntures será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo da Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 (“Banco Liquidante” e “Escriturador”, cujas definições incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder o Banco Liquidante e/ou o Escriturador na prestação dos serviços de banco liquidante no âmbito da Emissão e/ou escrituração das Debêntures, conforme o caso).

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

3.7. Procedimento de Distribuição

3.7.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e do artigo 26, inciso V, alínea “a”, da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação à totalidade das Debêntures, a ser prestada por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”, sendo a instituição financeira intermediária líder denominada “Coordenador Líder”), de forma individual e não solidária, nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da 5ª (Quinta) Emissão da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora, os Fiadores e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”).

3.7.2. Os Coordenadores organizarão a distribuição e colocação das Debêntures, observado o disposto na Resolução CVM 160, de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais, seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos clientes dos Coordenadores. O plano de distribuição será fixado pelos Coordenadores, em conjunto com a Emissora, levando em consideração suas relações com investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora (“Plano de Distribuição”). O Plano de Distribuição será estabelecido mediante os seguintes termos:

(i) as Debêntures poderão ser distribuídas pelos Coordenadores a partir da data em que forem observadas, cumulativamente, as seguintes condições **(i)** a obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início, realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, com envio simultâneo, pelo Coordenador Líder, da versão eletrônica do Anúncio de Início à CVM e à B3, nos termos do parágrafo 2º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”);

(ii) 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 150, sendo certo que o Período de Distribuição será de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis, nos termos do artigo 59, parágrafo 4º da Resolução CVM 160, exceto se todas as Debêntures tiverem sido distribuídas, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme, e, no máximo, de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;

- (iii) caso não haja demanda suficiente de investidores para as Debêntures durante o Período de Distribuição, os Coordenadores realizarão a subscrição e a integralização das Debêntures até o limite das respectivas garantias firmes, nos termos e conforme determinado no Contrato de Distribuição;
- (iv) não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a subscrição das Debêntures;
- (v) não haverá direito de preferência dos atuais acionistas da Emissora na subscrição das Debêntures;
- (vi) não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures e não será firmado contrato de estabilização de preços das Debêntures no mercado secundário;
- (vii) serão atendidos os clientes Investidores Profissionais dos Coordenadores que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação dos Coordenadores com esses clientes, bem como outros investidores, mesmo que não sejam clientes dos Coordenadores, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora;
- (viii) não será admitida a distribuição parcial das Debêntures no âmbito da Oferta, visto que o Valor Total da Emissão é equivalente ao valor que será objeto de garantia firme pelos Coordenadores, no âmbito da emissão das Debêntures;
- (ix) a Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade aumentados em nenhuma hipótese, portanto, não haverá lote adicional no contexto da Oferta; e
- (x) a Oferta será realizada exclusivamente no Brasil.

3.7.3. A Emissora obriga-se a: **(i)** não contatar ou fornecer informações acerca desta Oferta a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e **(ii)** informar aos Coordenadores, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta, comprometendo-se, desde já, a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

3.7.4. O investimento nas Debêntures não é adequado aos investidores que **(i)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à

consultoria especializada; e (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de debêntures no mercado secundário é restrita.

3.8. Garantias

3.8.1. Garantias Reais. 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 Emissora nos termos desta Escritura 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 Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia Real e/ou do Contrato de Fiança, 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 na Escritura de Emissão e no Contrato de Fiança (“Obrigações Garantidas”), deverá ser constituída em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário:

- (i) alienação fiduciária, pela Elea Holding, sob Condição Suspensiva (1) de ações, presentes e futuras, de emissão da Emissora, representativas de 89,01% (oitenta e nove inteiros e um centésimo por cento) das ações do capital social da Emissora, incluindo, mas não se limitando, às ações objeto do Aumento de Capital, caso aplicável (“Ações Alienadas”), e (2) e condicionada à liberação do ônus constituído em benefício dos vendedores do Contrato de Compra e Venda (conforme definido abaixo) de todas as demais ações de emissão da Emissora que, nesta data, estão oneradas em benefício dos vendedores do Contrato de Compra e Venda (“Ações Adicionais”), bem como de todos os dividendos e demais direitos acessórios inerentes a tais ações indicadas nos itens “(1)” e “(2)” retro (sendo a alienação fiduciária das Ações Alienadas e das Ações Adicionais definida em conjunto como a “Alienação Fiduciária de Ações da Emissora”);
- (ii) observado o previsto nas Cláusulas 3.8.1.1 e 3.8.1.2 abaixo, alienação fiduciária superveniente dos imóveis (a) objeto da matrícula 128.414, do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Imóvel Brasília”) devidamente descrito e caracterizado no **Anexo II** a esta Escritura, com todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações presentes e futuras nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514” e “Alienação Fiduciária do Imóvel Brasília”, respectivamente); (b) objeto da matrícula

364.789 do 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (“Imóvel Rio de Janeiro”) devidamente descrito e caracterizado no **Anexo II** a esta Escritura, com todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras nos termos da Lei 9.514 (“Alienação Fiduciária do Imóvel Rio de Janeiro”); (c) objeto da matrícula 64.690, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Alegre (“Imóvel Porto Alegre”) devidamente descrito e caracterizado no **Anexo II** a esta Escritura, com todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras nos termos da Lei 9.514 (“Alienação Fiduciária do Imóvel Porto Alegre”); (d) observado, adicionalmente, o previsto na Cláusula 3.8.1.7 abaixo, imóvel objeto da matrícula nº 108.367 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Bernardo do Campo (“Imóvel São Bernardo do Campo”), devidamente descrito e caracterizado no **Anexo II** a esta Escritura, com todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras nos termos da Lei 9.514 (“Alienação Fiduciária do Imóvel São Bernardo do Campo”); e (e) observado, adicionalmente, o previsto na Cláusula 3.8.1.7 abaixo, imóvel objeto da matrícula nº 228.481 do Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Barueri (“Imóvel de Alphaville” e, quando em conjunto com o Imóvel Brasília, Imóvel Rio de Janeiro, Imóvel Porto Alegre e o Imóvel São Bernardo do Campo, os “Imóveis”), devidamente descrito e caracterizado no **Anexo II** a esta Escritura, com todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras nos termos da Lei 9.514 (“Alienação Fiduciária do Imóvel Alphaville” e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária do Imóvel Brasília, Alienação Fiduciária do Imóvel Rio de Janeiro, Alienação Fiduciária do Imóvel Porto Alegre e Alienação Fiduciária do Imóvel São Bernardo do Campo, a “Alienação Fiduciária de Imóveis”);

- (iii) alienação fiduciária, sob Condição Suspensiva e sob Condição Resolutiva (conforme definido abaixo), conforme aplicável, dos ativos, presentes e futuros, detidos pela Emissora, listados no Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, que se encontram instalados nos Imóveis (“Alienação Fiduciária de Equipamentos” e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações da Emissora e a Alienação Fiduciária de Imóveis, as “Alienações Fiduciárias”);
- (iv) cessão fiduciária pela Emissora, sob Condição Suspensiva e sob Condição Resolutiva, conforme aplicável, (a) de certos direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Emissora contra seus clientes, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária, que deverão ser depositados na Conta Vinculada (conforme definido abaixo); (b) da totalidade dos direitos detidos pela Emissora com relação à determinada conta

corrente de titularidade da Emissora, 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; e (d) da titularidade da Conta Vinculada (sendo os itens “(a) a “(d)” definidos em conjunto como “Cessão Fiduciária” e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária, as “Garantias Reais”).

3.8.1.1. Condição Superveniente. A eficácia da Alienação Fiduciária de Imóveis estará sujeita, nos termos do artigo 22, §3º da Lei 9.514, ao cancelamento das propriedades fiduciárias anteriormente constituídas sobre os Imóveis, por meio da obtenção dos Registros dos Termos de Liberação dos Imóveis junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, observados os termos e condições previstos nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (“Condição Superveniente”).

3.8.1.2. A Emissora se obriga a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Início da Rentabilidade, protocolar perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, conforme o caso, (i) o termo de liberação para cancelamento da alienação fiduciária constituída e existente sobre (a) o Imóvel Brasília, em favor dos titulares das Debêntures da 4ª Emissão, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, celebrado em 28 de dezembro de 2023 entre a Emissora e o agente fiduciário representante dos titulares das Debêntures da 4ª Emissão, qual seja, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Vórtx”), conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Liberação do Imóvel Brasília”), termo de liberação este a ser emitido pela Vórtx, em razão da quitação das Debêntures da 4ª Emissão decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 4ª Emissão, (b) o Imóvel Rio de Janeiro, em favor dos titulares das Debêntures da 4ª Emissão, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, celebrado em 28 de dezembro de 2023 entre a Emissora e a Vórtx (“Termo de Liberação do Imóvel Rio de Janeiro”), termo de liberação este a ser emitido pela Vórtx, em razão da quitação das Debêntures da 4ª Emissão decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 4ª Emissão, (c) o Imóvel Porto Alegre, em favor dos titulares das Debêntures da 4ª Emissão, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, celebrado em 28 de dezembro de 2023 entre a Emissora e a Vórtx (“Termo de Liberação do Imóvel Porto Alegre”), termo de liberação este a ser emitido pelo Agente Fiduciário, em razão da quitação das Debêntures da 4ª Emissão decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 4ª Emissão; (d) o Imóvel São Bernardo do Campo, em favor dos titulares das Notas Comerciais 1ª Emissão, nos termos da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, celebrado em 27 de dezembro

de 2024 entre a Emissora e a Vórtx (“Termo de Liberação do Imóvel São Bernardo do Campo”), termo de liberação este a ser emitido pela Vórtx, em razão da quitação das Notas Comerciais 1ª Emissão decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais 1ª Emissão; e (e) o Imóvel Alphaville, em favor dos titulares das Notas Comerciais da 1ª Emissão, nos termos da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, celebrada em 27 de dezembro de 2024 entre a Emissora e a Vórtx (“Termo de Liberação do Imóvel Alphaville” e, em conjunto com o Termo de Liberação do Imóvel Brasília, o Termo de Liberação do Imóvel Rio de Janeiro, Termo de Liberação do Imóvel Porto Alegre e o Termo de Liberação do Imóvel São Bernardo do Campo, os “Termos de Liberação dos Imóveis”), termo de liberação este a ser emitido pela Vórtx, em razão da quitação das Notas Comerciais 1ª Emissão decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais 1ª Emissão (“Registro dos Termos de Liberação dos Imóveis”); e (ii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (em conjunto, os “Registros das Alienações Fiduciárias de Imóveis”).

3.8.1.3. A Emissora 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 seu respectivo registro pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.8.1.4. A Emissora se compromete a responder tempestivamente as eventuais exigências para obtenção dos Registros das Alienações Fiduciárias de Imóveis formuladas pelo competente Cartório de Registro de Imóvel com a maior brevidade possível e, em qualquer caso, em até 30 (trinta) dias da formulação da referida exigência. A Emissora se compromete, ainda, a informar, por meio do envio de uma cópia da nota devolutiva elaborada pelo cartório e no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de eventual exigência formulada pelo competente Cartório de Registro de Imóvel, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, acerca de tais exigências feitas, bem como se compromete a envidar os melhores esforços para providenciar os documentos exigidos e apresentá-los ao cartório no prazo definido na expedição da respectiva nota devolutiva.

3.8.1.5. Condição Suspensiva. A eficácia da (i) Alienação Fiduciária de Ações da Emissora; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária, estará sujeita, na forma do artigo 125 do Código Civil, à efetiva quitação do saldo devedor, acrescido da remuneração e eventuais encargos, das Debêntures da 4ª Emissão e das Notas Comerciais da 1ª Emissão, observados os termos e condições previstos nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações e Contrato de Cessão Fiduciária (“Condição Suspensiva”).

3.8.1.6. A Emissora se obriga a notificar o Agente Fiduciário por escrito sobre a verificação da Condição Suspensiva e da Condição Superveniente, acompanhada de cópia dos respectivos termos de liberação das garantias constituídas em favor da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., representando os Debenturistas da 4ª Emissão e os titulares

das Notas Comerciais da 1ª Emissão, comprovando a verificação da Condição Suspensiva e da Condição Superveniente, em até 1 (um) Dia Útil contado da data de verificação de tal Condição Suspensiva e/ou Condição Superveniente, conforme o caso, dando-lhe ciência do início da eficácia da Cessão Fiduciária, da Alienação Fiduciária de Equipamentos, da Alienação Fiduciária de Ações e da Alienação Fiduciária Superveniente de Imóveis.

3.8.1.7. Condição Resolutiva. Nos termos do artigo 127 e 128 do Código Civil, em caso de verificação da realização de uma operação de aumento de capital social da Emissora no valor mínimo de USD 60.000.000,00 (sessenta milhões de dólares norte-americanos) ou o seu equivalente em reais (“Valor do Aumento de Capital”), por meio da subscrição e integralização em moeda corrente nacional de novas ações representativas do capital da Emissora, deduzidas as comissões devidas ao acionista subscritor, nos termos do acordo de investimento, equivalentes a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do Valor do Aumento de Capital, bem como as taxas e comissões da operação de câmbio e dos tributos aplicáveis à esse tipo de operação, que na presente data equivalem a 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) do Valor do Aumento de Capital, sendo que, em nenhuma hipótese, o valor a ser integralizado será inferior a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Aumento de Capital” e “Condição Resolutiva”, respectivamente), serão resolvidos automaticamente, de pleno direito e (i) de forma integral, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel São Bernardo do Campo e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Alphaville; (ii) de forma parcial, o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos exclusivamente em relação aos equipamentos que se encontram instalados nos data centers localizados no Imóvel de São Bernardo do Campo e no Imóvel de Alphaville e devidamente listados no Anexo I-B do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos (“Equipamentos Alphaville e São Bernardo do Campo”); e (iii) de forma parcial, o Contrato de Cessão Fiduciária exclusivamente em relação ao(s) contrato(s) celebrado(s) com cliente(s) da Emissora que sejam exclusivamente relacionados às atividades desenvolvidas nos data centers localizados no Imóvel de São Bernardo do Campo e no Imóvel de Alphaville Imóvel Alphaville, conforme listado(s) no Anexo I-D do Contrato de Cessão Fiduciária (“Contratos Alphaville e São Bernardo do Campo”).

3.8.1.7.1. Para fins de verificação da Condição Resolutiva, a Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis da aprovação do Aumento de Capital, os documentos comprobatórios do Aumento de Capital, que incluem, mas não se limitam, (i) aos atos societários da Emissora que aprovaram referida operação devidamente assinados e/ou arquivados na JUCERJA; (ii) o boletim de subscrição assinado pelo atual acionista da Emissora; (iii) os recibo(s) de transferência da(s) integralização(ões) decorrente(s) do referido aumento; (iv) o livro de registro de ações nominativas da Emissora (ou o extrato da instituição escrituradora das ações da Emissora,

conforme o caso.) com a devida anotação de subscrição das novas ações, conforme aplicável; e (v) cópia do contrato de câmbio devidamente assinado.

3.8.1.7.2. Assim que a Condição Resolutiva se verificar, (i) as garantias objeto do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel São Bernardo do Campo e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Alphaville perderão os seus efeitos automaticamente, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá formalizar os respectivos termos de liberação no prazo previsto nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) as garantias sobre os Equipamentos Alphaville e São Bernardo do Campo e sobre os Contratos Alphaville e São Bernardo do Campo perderão os seus efeitos automaticamente, sendo certo que as Partes estarão autorizadas a celebrar, por mera formalidade, aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e ao Contrato de Cessão Fiduciária, conforme aplicável, para remover quaisquer menções aos Equipamentos Alphaville e São Bernardo do Campo e aos Contratos Alphaville e São Bernardo do Campo.

3.8.1.8. A alienação fiduciária referente às Ações Adicionais somente se tornará eficaz quando, nos termos do artigo 125 do Código Civil, além de verificada a Condição Suspensiva, também for verificada a liberação do ônus constituído em benefício da OI S.A. – em Recuperação Judicial, da Telemar Norte Leste S.A. – em Recuperação Judicial e da Oi Móvel S.A. – em Recuperação Judicial por meio do “*Contrato de Compra e Venda de Ações Através de UPI e Outras Avenças*” celebrado em 11 de dezembro de 2020 e do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*” celebrado em 12 de março de 2021.

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

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

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

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

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

3.9.4. Os Fiadores, desde já, concordam e se obrigam a, (i) somente após a integral liquidação de todos os valores devidos aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário nos termos das Debêntures, desta Escritura, dos Contratos de Garantia Real e do Contrato de Fiança, exigir e/ou demandar a Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia Real e/ou do Contrato de Fiança; (ii) caso recebam qualquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia Real e/ou do Contrato de Fiança antes da integral liquidação de todos os valores devidos aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia Real e/ou do Contrato de Fiança, 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 Debenturistas; e (iii) renunciar integralmente ao direito de sub-rogação previsto na Cláusula 3.9.6 abaixo na hipótese de ser executada a Alienação Fiduciária de Ações da Emissora.

3.9.4.1. Caso os Fiadores não realizem o repasse previsto na Cláusula 3.9.4, item “(ii)” acima, referido descumprimento não acarretará na perda de direitos pelos Debenturistas.

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

3.9.6. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, as Fianças Escritura objeto desta Cláusula, observado, entretanto, e desde já

concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor honrado pelos Fiadores nos termos das Fianças Escritura somente após os Debenturistas terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura, observado o previsto na Cláusula 3.9.4 acima.

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

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

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

3.9.10. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas, se e quando aplicável, cumulativo entre si, das Fianças Escritura, da Fiança Alba Fund e das Garantias Reais, nos termos desta Escritura, dos Contratos de Garantia Real e do Contrato de Fiança, podendo o Agente Fiduciário executar ou executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, em qualquer ordem, para os fins de amortizar ou quitar com as obrigações decorrentes da presente Escritura, dos Contratos de Garantia Real e do Contrato de Fiança.

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

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

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

3.10.1. A exequibilidade de acordo com as leis das Bahamas e a válida celebração do Contrato de Fiança, bem como a verificação dos poderes dos representantes que a celebraram, será confirmada ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, por meio de parecer jurídico a ser emitido e entregue pelo escritório de advocacia contratado pela Emissora.

3.10.2. Cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral de Debenturistas, somente caso a Alba Fund não realize o pagamento dentro do prazo previsto nesta Escritura, para que os Debenturistas, em tal oportunidade, deliberem acerca da escolha de um representante, consultor ou advogado que deverá conduzir e requerer a excussão do Contrato de Fiança. Os Debenturistas estão cientes e de acordo que o procedimento de excussão do Contrato de Fiança será conduzido por terceiro contratado pelos Debenturistas exclusivamente para este fim, ficando a cargo do Agente Fiduciário o acompanhamento de referidos procedimentos e a representação dos Debenturistas, se assim deliberado pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

4.1. Data de Emissão

4.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 25 de agosto de 2025 (“Data de Emissão”).

4.2. Data de Início da Rentabilidade

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

4.3. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade

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

4.4. Conversibilidade

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

4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, nos termos desta Escritura e do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.5.2. A partir da data em que forem constituídas as Garantias Reais, as Debêntures passarão automaticamente a ser da espécie “com garantia real”.

4.5.3. A Emissora, os Fiadores e o Agente Fiduciário deverão celebrar aditamento a esta Escritura para adequar a espécie das Debêntures, conforme a Cláusula 4.5.2 acima, e registrá-lo nos termos da Cláusula 2.4 desta Escritura (“Aditamento”), ficando desde já estabelecido que não será necessária a realização de qualquer aprovação societária ou Assembleia Geral de Debenturistas, restando claro que o Aditamento tem caráter meramente formal e que uma vez verificada a constituição das Garantias Reais a convolação das Debêntures nos termos da Cláusula 4.5.2 ocorrerá de forma automática.

4.6. Prazo e Data de Vencimento

4.6.1. Ressalvadas as hipóteses de resgate das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.12.16 abaixo, Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate Antecipado com eventual resgate da totalidade das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações

decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de agosto de 2032 (“Data de Vencimento”).

4.7. Valor Nominal Unitário

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

4.8. Quantidade de Debêntures Emitidas

4.8.1. Serão emitidas 790.000 (setecentas e noventa mil) Debêntures.

4.9. Debêntures Vinculadas a Metas ASG (Ambiental, Social e Governança Corporativa)

4.9.1. Conforme descrito e detalhado no **Anexo III** a esta Escritura, as Debêntures serão caracterizadas como debêntures vinculadas a metas ASG ou “*sustainability-linked*” (“Debêntures Vinculadas a Metas ASG”), por contarem com a possibilidade de a Remuneração Inicial (conforme definida abaixo) ser ajustada em função do não cumprimento de determinadas metas de cunho sustentável, que serão mensuradas de acordo com os indicadores e procedimentos descritos no **Anexo III** a esta Escritura (em conjunto, “Metas ASG”). As Metas ASG estão alinhadas ao *Framework de Finanças Sustentáveis* (“Framework”), de agosto de 2025, disponibilizado pela Emissora por meio de sua página na rede mundial de computadores (www.eleadatacenters.com), devendo permanecer acessível, pelo menos, até a Data de Vencimento das Debêntures.

4.9.2. A caracterização do Framework como elegível para emissões de Debêntures Vinculadas a Metas ASG foi confirmada por meio de um relatório de segunda opinião (“Parecer”) emitido sobre o Framework, pela Sustainable Fitch, Inc., agência de classificação de risco, com sede na Rua Whitehall, 33, New York, NY, Código Postal 10004, Estado Unidos da América, atuando como consultoria especializada e independente contratada pela Emissora (“Consultoria Especializada”), nos termos exigidos pela *International Capital Markets Association* (“ICMA”) nos *Sustainability-Linked Bond Principles*, versão de junho de 2025 (“SLBP”). Adicionalmente, a linha de base, que será utilizada para efeito da mensuração das Metas ASG, foi confirmada por um avaliador externo (“Avaliador Externo”) por meio da emissão de um relatório de verificação da linha de base (“Relatório Linha de Base”).

4.9.3. A caracterização como Debêntures Vinculadas a Metas ASG só poderá ocorrer e caso tal relatório seja devidamente (i) entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário antes da primeira

Data de Integralização, e (ii) disponibilizado pela Emissora aos investidores por meio de sua página na rede mundial de computadores (www.eleadatacenters.com), devendo permanecer acessível, pelo menos, até a Data de Vencimento.

4.9.4. Após sua classificação, as Debêntures poderão receber marcação nos sistemas da B3 como Debêntures Vinculadas a Metas ASG, com base nos critérios emitidos pela B3.

4.9.5. Para todos os fins, o Parecer, o Relatório Linha de Base e o Relatório de Acompanhamento das Metas (conforme definido abaixo) não constituem documentos da Oferta e, portanto, não foram objeto de análise e/ou avaliação pelos Coordenadores e pelo Agente Fiduciário, ficando os Coordenadores e o Agente Fiduciário isentos de qualquer responsabilidade sobre o conteúdo de tais documentos.

4.9.6. Esta Oferta foi estruturada seguindo as Regras e Procedimentos de Ofertas de Títulos Sustentáveis, estabelecidos pela ANBIMA, caracterizada como um título vinculado a metas de sustentabilidade.

4.9.7. Para a substituição do Avaliador Independente e/ou do Verificador Externo por qualquer outra avaliadora especializada ou verificador externo, respectivamente, que não PricewaterhouseCoopers, KPMG, Ernst & Young ou BVQI do Brasil Sociedade Certificadora Ltda., haverá necessidade de aprovação prévia de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, Debenturistas que representem 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação. Em qualquer caso, a nova avaliadora especializada ou o novo verificador externo, conforme o caso, passará a integrar a definição de “Avaliador Independente” ou Verificador Externo”, respectivamente, para todos os fins e efeitos desta Escritura.

4.10. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.10.1. As Debêntures serão subscritas, a qualquer momento, sendo que as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário na Data de Início da Rentabilidade, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos estabelecidos pela B3. Caso qualquer das Debêntures venha a ser integralizada em data diversa e posterior à primeira data de integralização, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização.

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

sem arredondamento, observado o disposto a esse respeito no Contrato de Distribuição. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre os Coordenadores, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI, ou (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º da Resolução CVM 160.

4.11. Atualização Monetária das Debêntures

4.11.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

4.12. Remuneração das Debêntures

4.12.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração Inicial”).

4.12.2. A Remuneração Inicial será aumentada caso a Emissora (a) não cumpra as metas mensuradas pelos respectivos indicadores de desempenho (*key performance indicators*) (“KPIs”), conforme definidos no Anexo III desta Escritura, nas respectivas Datas de Observação (conforme definido no Anexo III a esta Escritura), conforme atestado pelo Relatório do Verificador Externo (conforme definido no Anexo III a esta Escritura); ou (b) não entregue ao Agente Fiduciário até as respectivas Datas de Verificação (conforme definido abaixo), o Relatório do Verificador Externo (qualquer uma dessas hipóteses, um “Evento de Step Up”).

4.12.3. Na ocorrência de um Evento de *Step Up*, a Remuneração Inicial será aumentada:

- (i) a partir de 15 de fevereiro de 2028 (inclusive) em: **(1)** 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial, caso a Emissora (a.1) não cumpra com a Meta 2 (conforme definido no Anexo III a esta Escritura) conforme mensurada pelo KPI 2 (conforme definido no Anexo III a esta Escritura) na Primeira Data de Observação (conforme definido no Anexo III a esta

Escritura) ou (a.2) não entregue, ao Agente Fiduciário até a Primeira Data de Verificação, o Relatório do Verificador Externo (qualquer uma dessas hipóteses, um “Primeiro Step Up da Remuneração”). Para fins de clareza, fica estabelecido que a Meta 1 (conforme definido no Anexo III a esta Escritura) não será observada na Primeira Data de Observação;

(ii) a partir de 15 de fevereiro de 2030 (inclusive), em: **(2)** 0,14% (catorze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial, caso a Emissora não cumpra a Meta 1 na Segunda Data de Observação (conforme definido no Anexo III a esta Escritura), conforme mensurada pelo KPI 1 (conforme definido no Anexo III a esta Escritura); e, adicionalmente, **(3)** 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Emissora não cumpra a Meta 2 na Segunda Data de Observação, conforme mensurada pelo KPI 2, sendo que (2) e (3) serão atestados pelo Relatório do Verificador Externo (qualquer uma dessas hipóteses, um “Segundo Step Up da Remuneração”). Caso a Emissora não entregue, ao Agente Fiduciário, até a Segunda Data de Verificação, o Relatório do Verificador Externo, os *Step Ups* previstos nos itens (2) e (3) acima serão aplicados em conjunto; e

(iii) a partir de 15 de fevereiro de 2032 (inclusive) em: **(4)** 0,14% (catorze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial, caso a Emissora (a.1) não cumpra com a Meta 1 conforme mensurada pelo KPI 1 na Terceira Data de Observação (conforme definido no Anexo III a esta Escritura) ou (a.2) não entregue, ao Agente Fiduciário até a Terceira Data de Verificação, o Relatório do Verificador Externo (qualquer uma dessas hipóteses, “Terceiro Step Up da Remuneração” e, em conjunto com o Primeiro *Step Up* da Remuneração e o Segundo *Step Up* da Remuneração, um “Step Up da Remuneração”).

4.12.3.1 Caso sejam aplicáveis, o Primeiro *Step Up* da Remuneração, o Segundo *Step Up* da Remuneração e o Terceiro *Step Up* da Remuneração acumular-se-ão.

4.12.4. Para fins desta Escritura, considera-se “Remuneração” a Remuneração Inicial, acrescida do *Step Up* da Remuneração, se e conforme aplicável.

4.12.5. O *Step Up* da Remuneração é irreversível, independentemente de cumprimento *a posteriori* pela Emissora das metas mensuradas pelos respectivos KPIs, e nunca poderá ser aplicado de forma retroativa.

4.12.6. Na hipótese de ocorrência do *Step Up* da Remuneração, a Emissora deverá comunicar os Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 4.20 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas) 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 esta Escritura.

4.12.7. Após o recebimento do Relatório do Verificador Externo ou caso o Relatório do Verificador Externo não seja entregue ao Agente Fiduciário até as respectivas Datas de Verificação, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão comunicar à B3 sobre a Remuneração aplicável ao Período de Capitalização subsequente, sendo certo que o prazo máximo para recebimento dessa informação pela B3 é de 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de início do Período de Capitalização subsequente.

4.12.8. Caso seja constatado, nas respectivas Datas de Verificação, o atendimento das metas associadas aos respectivos KPIs nos termos desta Escritura, a Remuneração permanecerá conforme o disposto na Cláusula 4.12.1 acima, sem que haja a necessidade de qualquer comunicado à B3, à ANBIMA ou aos Debenturistas.

4.12.9. Sem prejuízo de qualquer das disposições acima, caso ocorra qualquer dos *Step Up* da Remuneração, as Partes se obrigam a celebrar um aditamento a esta Escritura e a cada um dos Contratos de Garantia Real e do Contrato de Fiança em até 30 (trinta) dias contados da data de início da vigência do *Step Up* da Remuneração, a fim de constar o *Step Up* da Remuneração, conforme aplicável, sem necessidade de nova aprovação societária ou ratificação por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Geral de Debenturistas.

4.12.10. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures), desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até: (i) a data de pagamento da Remuneração em questão; (ii) a data em que ocorrer o resgate previsto na Cláusula 4.12.16 abaixo; (iii) a data em que ocorrer um resgate decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado; (iv) a data em que ocorrer um Resgate Antecipado Facultativo Total; ou (v) a data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um dos Eventos de Inadimplemento (conforme abaixo definidos), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator spread)$$

onde:

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

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

onde:

n_{DI} = número total de taxas DI , consideradas na atualização do ativo, sendo “ n_{DI} ” um número inteiro.

TDI_k = taxa DI , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = taxa $DI-Over$, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

onde:

$spread$ = 3,7000, podendo ser aumentado caso ocorra qualquer dos *Step Up* da Remuneração, conforme estabelecido na Cláusula 4.12.3. acima.

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

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

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

4.12.11. 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.

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

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

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

4.12.15. Observado o disposto na Cláusula abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, 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 Emissora e o titular das Debêntures quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.12.16. 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 Debenturistas, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura, conforme definidos na Cláusula 9 abaixo, a qual terá como objeto a deliberação pelos

Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de Remuneração, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo) em primeira ou segunda convocação, a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou da data em que a Assembleia Geral de Debenturistas deveria ter ocorrido ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. As Debêntures adquiridas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração a serem adquiridas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a Taxa SELIC.

4.12.17. Considera-se “Período de Capitalização” como sendo, no caso do primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.13. Pagamento da Remuneração

4.13.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.12.16 acima, Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração será paga trimestralmente, a partir da Data de Emissão, sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 25 de novembro de 2025 e o último, na Data de Vencimento (sendo cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

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

4.14. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário

4.14.1. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 28 (vinte e oito) parcelas trimestrais e consecutivas, a partir da Data de Emissão, devidas sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 25 de novembro de 2025 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures, de acordo com as datas indicadas na 2ª coluna da tabela abaixo (cada uma, uma “Data de Amortização das Debêntures”) e percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela a seguir:

Parcela	Data de Amortização das Debêntures	Percentual do Valor Nominal Unitário	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado
1ª	25 de novembro de 2025	1,1300%	1,1300%
2ª	25 de fevereiro de 2026	1,1300%	1,1400%
3ª	25 de maio de 2026	1,1300%	1,1600%
4ª	25 de agosto de 2026	1,1300%	1,1700%
5ª	25 de novembro de 2026	1,1300%	1,1800%
6ª	25 de fevereiro de 2027	1,1300%	1,2000%
7ª	25 de maio de 2027	1,1300%	1,2100%
8ª	25 de agosto de 2027	1,1300%	1,2300%
9ª	25 de novembro de 2027	1,5000%	1,6500%
10ª	25 de fevereiro de 2028	1,5000%	1,6800%
11ª	25 de maio de 2028	1,5000%	1,7000%
12ª	25 de agosto de 2028	1,5000%	1,7300%
13ª	25 de novembro de 2028	4,5000%	5,2900%
14ª	25 de fevereiro de 2029	4,5000%	5,5900%
15ª	25 de maio de 2029	4,5000%	5,9200%
16ª	25 de agosto de 2029	4,5000%	6,2900%
17ª	25 de novembro de 2029	5,0000%	7,4600%
18ª	25 de fevereiro de 2030	5,0000%	8,0600%
19ª	25 de maio de 2030	5,0000%	8,7700%
20ª	25 de agosto de 2030	5,0000%	9,6200%
21ª	25 de novembro de 2030	5,5000%	11,7000%
22ª	25 de fevereiro de 2031	5,5000%	13,2500%
23ª	25 de maio de 2031	5,5000%	15,2800%
24ª	25 de agosto de 2031	5,5000%	18,0300%
25ª	25 de novembro de 2031	6,2500%	25,0000%
26ª	25 de fevereiro de 2032	6,2500%	33,3333%
27ª	25 de maio de 2032	6,2500%	50,0000%
28ª	Data de Vencimento	6,2500%	100,0000%

4.15. Local de Pagamento

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

4.16. Prorrogação dos Prazos

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

4.16.2. Para os fins desta Escritura, “Dia Útil” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e que não seja sábado ou domingo, observada as disposições aplicáveis da Resolução do Banco Central do Brasil nº 4.880, de 23 de dezembro de 2020, conforme alterada.

4.17. Encargos Moratórios

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

4.18. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

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

4.19 Repactuação

4.19.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.20. Publicidade

4.20.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos publicados no jornal “Diário Comercial do Estado do Rio de Janeiro” (“Jornal de Publicação” e “Aviso aos Debenturistas”, respectivamente), bem como divulgados nos Locais de Divulgação, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 160 e as limitações impostas pela Resolução CVM 160 em relação à publicidade da Oferta e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar ao Agente Fiduciário e à B3 a respeito de qualquer publicação na data da sua realização, sendo certo que, caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de alteração do jornal de publicação, bem como divulgar tal alteração aos Debenturistas por meio de Aviso aos Debenturistas no jornal a ser substituído. Qualquer publicação ou comunicação realizada pela Emissora nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas pelo Agente Fiduciário à ANBIMA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da Emissora ao Agente Fiduciário ou ao público em geral.

4.21. Imunidade dos Debenturistas

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

4.22. Classificação de Risco

4.22.1. Foi contratada como agência de classificação de risco da Oferta a Fitch Ratings Brasil Ltda. (“Agência de Classificação de Risco”), que atribuirá *rating* às Debêntures, observado que a Emissora deverá obter o primeiro relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures em até 75 (setenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão. A Agência de Classificação de Risco poderá, a qualquer momento, ser substituída pela Emissora pelas agências Standard & Poor’s ou Moody’s America Latina, sem necessidade de aprovação prévia dos Debenturistas, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da contratação da nova Agência de Classificação de Risco.

4.23. Desmembramento

4.23.1. Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração das Debêntures e dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA V

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

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

5.1.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 25 de agosto de 2026, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente a: (i) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso; acrescido (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como “Valor Base do Resgate Antecipado”), e (iii) de prêmio de resgate ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures (“Prêmio de Resgate”), de acordo com a fórmula abaixo:

$$PU_{resgate} = \left[VR + VR \times \left(\frac{dup}{252} \times p \right) \right]$$

onde:

VR = Valor Base do Resgate Antecipado acrescido de demais Encargos Moratórios devidos e não pagos, se houver;

dup = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures.

p : Prêmio de Resgate, calculado da seguinte forma:

$$p = 1,10\% - (Pkpi Meta 1 (1) + Pkpi Meta 2 (1) + Pkpi Meta 1 (2) + Pkpi Meta 2 (2))$$

onde:

$Pkpi Meta 1 (1)$ = (i) 0,14% (catorze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido) (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas (conforme abaixo definido) ou (i.b) se o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorrer após a Segunda Data de Verificação e a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Segunda Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o *Step Up* da Remuneração na Segunda Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive) e o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra até a Segunda Data de Verificação.

$Pkpi Meta 2 (1)$ = (i) 0,11% (onze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas, ou (i.b) se o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorrer após a Primeira Data de Verificação e a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Primeira Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o *Step Up* da Remuneração na Primeira Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive) e o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra até a Primeira Data de Verificação.

$Pkpi Meta 1 (2)$ = (i) 0,14% (catorze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas, ou (i.b) se o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorrer após a

Terceira Data de Verificação e a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Terceira Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o Step Up da Remuneração na Terceira Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive) e o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra até a Terceira Data de Verificação.

*Pkpi Meta 2 (2) = (i) 0,11% (onze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas, ou (i.b) se o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorrer após a Segunda Data de Verificação e a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Segunda Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o Step Up da Remuneração na Segunda Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive) e o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra até a Segunda Data de Verificação.*

5.1.1.1. Relatório Antecipado de Metas. Caso a Emissora deseje realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total antes das respectivas Datas de Verificação, ela deverá, até a data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total, apresentar ao Agente Fiduciário um relatório indicando se as Metas ASG foram cumpridas ou não, relatório este que deve ser devidamente auditado por terceiro independente e publicado na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.eleadigital.com/pt-br) (“Relatório Antecipado de Metas”).

5.1.1.2. Caso seja verificado que na data de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (i) não houve cumprimento da Meta 1 e/ou da Meta 2, conforme atestado pelo Relatório Antecipado de Metas, nas respectivas Datas de Observação constantes do **Anexo III** a esta Escritura; e/ou (ii) não houve entrega, ao Agente Fiduciário, do Relatório Antecipado de Metas, o cálculo do Prêmio de Resgate não deverá ser subtraído dos respectivos prêmios “Pkpi Meta 1 (1)”, “Pkpi Meta 2 (1)”, “Pkpi Meta 1 (2)” e/ou “Pkpi Meta 2 (2)”, os quais poderão ser cumulativos, conforme fórmula acima.

5.1.1.3. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o Prêmio de Resgate previsto no item “(iii)” da Cláusula 5.1.1 acima deverá ser calculado

após a realização dos referidos pagamentos programados da amortização e/ou Remuneração.

5.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo Total somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Debenturistas, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.20 acima, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, a B3, o Banco Liquidante, o Escriturador e a ANBIMA, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo que na referida comunicação deverá constar: (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 (a) de Remuneração, calculada conforme prevista na Cláusula 5.1.1 acima, e (b) de Prêmio de Resgate; 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 Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos adotados por ela. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado por meio do Escriturador.

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

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

5.2. Amortização Extraordinária

5.2.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 25 de agosto de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente a: (i) parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado, conforme o caso; acrescido (ii) 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) (sendo os itens (i) e (ii) acima, considerados em conjunto como “Valor Base da Amortização Extraordinária”), e (iii) de prêmio equivalente ao ano, *pro rata temporis* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária

Facultativa e a Data de Vencimento das Debêntures (“Prêmio de Amortização”), de acordo com a fórmula abaixo:

$$PU_{\text{amortização}} = \left[VR + VR \times \left(\frac{dup}{252} \times p \right) \right]$$

onde:

VR = Valor Base da Amortização Extraordinária acrescido de demais Encargos Moratórios devidos e não pagos, se houver;

dup = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento das Debêntures.

p: Prêmio de Amortização, calculado da seguinte forma:

$$p = 1,10\% - (P_{kpi} \text{ Meta } 1 (1) + P_{kpi} \text{ Meta } 1 (2) + P_{kpi} \text{ Meta } 2 (1) + P_{kpi} \text{ Meta } 2 (2))$$

onde:

P_{kpi} Meta 1 (1) = (i) 0,14% (catorze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme abaixo definido) (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas, ou (i.b) se a Amortização Extraordinária Facultativa ocorrer após a Segunda Data de Verificação e a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Segunda Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o *Step Up* da Remuneração na Segunda Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) e a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra até a Segunda Data de Verificação.

P_{kpi} Meta 2 (1) = (i) 0,11% (onze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 2 constante do Anexo III a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas, ou (i.b) se a Amortização Extraordinária Facultativa ocorrer após a Primeira Data de Verificação e a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Primeira Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o *Step Up* da Remuneração na Primeira Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 2 constante do Anexo III a esta Escritura não tenha sido observada ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) e a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra até a Primeira Data de Verificação.

*Pkpi Meta 1 (2) = (i) 0,14% (catorze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas, ou (i.b) se a Amortização Extraordinária Facultativa ocorrer após a Terceira Data de Verificação e a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Terceira Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o *Step Up* da Remuneração na Terceira Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) e a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra até a Terceira Data de Verificação.*

*Pkpi Meta 2 (2) = (i) 0,11% (onze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas, ou (i.b) se a Amortização Extraordinária Facultativa ocorrer após a Segunda Data de Verificação e a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Segunda Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o *Step Up* da Remuneração na Segunda Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 2 constante do Anexo III a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) e a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra até a Segunda Data de Verificação.*

5.2.1.1. Relatório Antecipado de Metas. Caso a Emissora deseje realizar a Amortização Extraordinária Facultativa antes das respectivas Datas de Verificação, ela poderá apresentar ao Agente Fiduciário o Relatório Antecipado de Metas até a data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa.

5.2.1.2. Caso seja verificado que na data de Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (i) não houve cumprimento da Meta 1 e/ou da Meta 2, conforme atestado pelo Relatório Antecipado de Metas, nas respectivas Datas de Observação constantes do **Anexo III** a esta Escritura; e/ou (ii) não houve entrega ao Agente Fiduciário do Relatório Antecipado de Metas, o cálculo do Prêmio de Amortização não deverá ser subtraído dos respectivos prêmios “Pkpi Meta 1 (1)”, “Pkpi Meta 2 (1)”, “Pkpi Meta 1 (2)” e/ou “Pkpi Meta 2 (2)”, os quais poderão ser cumulativos, conforme fórmula acima.

5.2.1.3. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o Prêmio de Amortização previsto no item “(iii)” da Cláusula 5.2.1 acima deverá ser

calculado após a realização dos referidos pagamentos programados da amortização e/ou Remuneração.

5.2.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa será realizada de forma proporcional para todas as Debêntures e será objeto de comunicação individual aos Debenturistas, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.20 acima, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, a B3, o Banco Liquidante, o Escriturador e a ANBIMA, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que na referida comunicação deverá constar: (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 (a) de Remuneração, calculada conforme prevista na Cláusula 5.2.1 acima, e (b) de Prêmio de Amortização; 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 Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos adotados por ela. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, a Amortização Extraordinária Facultativa será realizada por meio do Escriturador.

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

5.3. Oferta de Resgate Antecipado

5.3.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures, sendo assegurado a todos os Debenturistas igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures por eles detidas (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada da seguinte forma:

5.3.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação individual enviada aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.20 acima, em ambos os casos com cópia para a B3 (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), com ao menos 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado, sendo que na

referida comunicação deverá constar: (i) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, e que não poderá ser negativo, observado que se a Oferta de Resgate Antecipado for realizada antes de uma Data de Verificação, deverá ser informado o atingimento ou não das Metas ASG, constantes do **Anexo III** a esta Escritura, observado o previsto na Cláusula 5.3.5.1 abaixo; (ii) forma de manifestação, à Emissora, pelo Debenturista que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado; (iii) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento aos Debenturistas, que deverá ser um Dia Útil; (iv) se a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação mínima ou máxima de um percentual das Debêntures em Circulação; e (v) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelos Debenturistas.

5.3.3. Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Emissora e formalizar sua adesão no sistema da B3, no prazo e forma dispostos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado.

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

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

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

a exclusivo critério da Emissora, observado o previsto na Cláusula 5.3.5.1 abaixo (“Prêmio de Oferta de Resgate”).

5.3.5.1. O Prêmio de Oferta de Resgate deverá ser calculado ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo e a Data de Vencimento das Debêntures (“Prêmio de Oferta de Resgate”), de acordo com a fórmula abaixo:

$$PUofertaderesgate = \left[VR + VR \times \left(\frac{dup}{252} \times p \right) \right]$$

onde:

VR = Valor Base da Oferta de Resgate acrescido de demais Encargos Moratórios devidos e não pagos, se houver;

dup = número de Dias Úteis entre a data do efetivo resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo e a Data de Vencimento das Debêntures.

p: Prêmio de Oferta de Resgate, calculado da seguinte forma:

$$p = 1,10\% - (Pkpi Meta 1 (1) + Pkpi Meta 1 (2) + Pkpi Meta 2 (1) + Pkpi Meta 2 (2))$$

onde:

Pkpi Meta 1 (1) = (i) 0,14% (catorze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas (conforme abaixo definido) ou (i.b) se o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo ocorrer após a Segunda Data de Verificação e a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Segunda Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o Step Up da Remuneração na Segunda Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 1 constante do Anexo III a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (exclusive) e o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo ocorra até a Segunda Data de Verificação.

Pkpi Meta 2 (1) = (i) 0,11% (onze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), conforme

comprovado no Relatório Antecipado de Metas, ou (i.b) se o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo ocorrer após a Primeira Data de Verificação e a Meta 2 constante do Anexo III a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Primeira Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o *Step Up* da Remuneração na Primeira Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (exclusive) e o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo ocorra até a Primeira Data de Verificação.

Pkpi Meta 1 (2) = (i) 0,14% (catorze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas, ou (i.b) se o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo ocorrer após a Terceira Data de Verificação e a Meta 1 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Terceira Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o *Step Up* da Remuneração na Terceira Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (exclusive) e o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo ocorra até a Terceira Data de Verificação.

Pkpi Meta 2 (2) = (i) 0,11% (onze centésimos por cento) caso (i.a) a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura tenha sido cumprida até a data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), conforme comprovado no Relatório Antecipado de Metas, ou (i.b) se o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo ocorrer após a Segunda Data de Verificação e a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida até a Segunda Data de Verificação uma vez que já terá ocorrido o *Step Up* da Remuneração na Segunda Data de Verificação; e (ii) 0% (zero por cento) caso a Meta 2 constante do **Anexo III** a esta Escritura não tenha sido cumprida ou caso o Relatório Antecipado de Metas não tenha sido entregue até a data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (exclusive) e o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo ocorra até a Segunda Data de Verificação.

5.3.5.2. Relatório Antecipado de Metas. Caso a Emissora deseje realizar o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo antes das respectivas Datas de Verificação, ela deverá, até a data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, apresentar ao Agente Fiduciário o Relatório Antecipado de Metas.

5.3.5.3. Caso seja verificado que na data de Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (i) não houve cumprimento da Meta 1 e/ou da Meta 2, conforme atestado pelo Relatório Antecipado de Metas, nas respectivas Datas de Observação constantes do **Anexo III** a esta Escritura; e/ou (ii) não houve entrega, ao Agente Fiduciário, do Relatório Antecipado de Metas, o cálculo do Prêmio de Oferta de Resgate não deverá ser subtraído dos respectivos prêmios “Pkpi Meta 1 (1)”, “Pkpi Meta 2 (1)”, “Pkpi Meta 1 (2)” e/ou “Pkpi Meta 2 (2)”, os quais poderão ser cumulativos, conforme fórmula acima.

5.3.5.4. Caso a data de realização do resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Facultativo coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o Prêmio de Oferta de Resgate previsto no item “(ii)” da Cláusula 5.3.5 acima deverá ser calculado após a realização dos referidos pagamentos programados da amortização e/ou Remuneração.

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

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

5.3.8. A B3, o Escriturador, o Banco Liquidante e a ANBIMA deverão ser notificadas pela Emissora sobre a realização de resgate antecipado total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.

5.4. Aquisição Facultativa

5.4.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, adquirir as Debêntures em Circulação por: (i) valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, devendo o fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora; ou (ii) valor superior ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário,

conforme o caso, desde que observe as eventuais regras expedidas pela CVM, incluindo os termos da Resolução da CVM nº 77, de 29 de março de 2022 (“Aquisição Facultativa”).

5.4.2. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser: (i) canceladas, de acordo com o disposto nesta Cláusula, devendo o cancelamento ser objeto de ato deliberativo da Emissora; (ii) permanecer na tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures.

CLÁUSULA VI VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Vencimento Antecipado

6.1.1. Sujeito ao disposto na Cláusula 6.2. e seguintes abaixo, o Agente Fiduciário deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, pelos Fiadores e pelo Alba Fund, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”):

6.1.1.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura, sem a necessidade de realização de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula 6.2 (cada evento, um “Evento de Inadimplemento Automático”):

- (a) inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund, de quaisquer de suas respectivas obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas nos termos desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia Real e/ou do Contrato de Fiança, conforme o caso, desde que não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida (sem prejuízo dos Encargos Moratórios);
- (b) apresentação, pela Emissora e/ou pelos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou pelo Alba Fund e/ou por suas respectivas Controladoras (conforme definido abaixo) e/ou

Controladas diretas ou indiretas, conforme o caso, (i) de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência (em qualquer caso, independentemente do deferimento e/ou homologação); (ii) de pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iii) 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”); (iv) 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); ou (v) de procedimento similar aos indicados nos itens “i” a “iv” retro em qualquer outra jurisdição;

(c) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou do Alba Fund e/ou das Controladas e/ou seus respectivos Controladores, conforme o caso;

(d) constituição voluntária, pela Emissora ou pelos Fiadores, conforme o caso, de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, quaisquer ônus ou gravames sobre os bens objeto das Garantias Reais (exceto (1) por aqueles já constituídos no âmbito das Debêntures da 4ª Emissão e das Notas Comerciais da 1ª Emissão; e (2) se realizada pelas Controladas da Emissora que vierem a receber a parcela cindida no âmbito da Cisão Previamente Aprovada, desde que no âmbito de financiamento de projeto relativos aos data centers localizados no Imóvel de São Bernardo do Campo e no Imóvel de Alphaville), que não aqueles constituídos nos termos dos Contratos de Garantia Real, salvo se previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(e) venda, alienação, cessão ou qualquer forma de disposição dos ativos objeto das Garantias Reais, salvo se previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(f) transformação da Emissora de sociedade por ações em qualquer outro tipo societário, nos termos do artigo 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;

(g) declaração de vencimento antecipado de Dívidas Financeiras (conforme abaixo definido), da Emissora e/ou das Fiadoras Pessoas Jurídicas e/ou do Alba Fund e/ou Controladas, conforme o caso, na qualidade de devedores ou garantidores, em valor individual ou agregado igual ou superior (i) a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou

seu equivalente em outras moedas e (ii) exclusivamente no caso da Emissora, após a ocorrência da totalidade do Aumento de Capital, a R\$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas (“Valor de Referência”);

(h) questionamento judicial ou arbitral, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund e/ou pelos seus respectivos acionistas, coligadas, Controladas diretas ou indiretas ou sociedades sob Controle (conforme definido abaixo) comum, da validade ou exequibilidade desta Escritura, dos Contratos de Garantia Real e/ou do Contrato de Fiança;

(i) inadimplemento de Dívidas Financeiras (conforme definido abaixo) da Emissora e/ou das Fiadoras Pessoas Jurídicas e/ou pelo Alba Fund e/ou Controladas, conforme o caso, na qualidade de devedores ou garantidores, em valor individual ou agregado igual ou superior ao Valor de Referência, conforme aplicável, 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;

(j) descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou pelo Alba Fund 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 Emissora e/ou Controladas e/ou pelo Alba Fund e/ou os Fiadores Pessoas Jurídicas, conforme o caso, em valor individual ou agregado igual ou superior ao Valor de Referência, conforme aplicável;

(k) alteração do objeto social da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou do Alba Fund que modifique substancialmente suas principais atividades atualmente praticadas, de forma a alterar seu respectivo principal setor de atuação, salvo se previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(l) salvo em relação aos pagamentos a serem realizados pela Emissora à Piemonte, no âmbito do “*Contrato Administrativo de Gestão e Fornecimento de Mão de Obra*”, datado de 12 de março de 2021 (“Contrato de Administração Piemonte”), 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 Emissora e/ou do Alba Fund e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas, caso (a) a Emissora e/ou o Alba Fund e/ou os Fiadores Pessoas Jurídicas, conforme o caso, estejam em descumprimento de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia Real ou no

Contrato de Fiança, conforme aplicável, mesmo que ainda não tendo transcorrido eventual prazo de cura, se houver, ou (b) o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida Ajustado (conforme definido abaixo), imediatamente antes e/ou depois do referido pagamento, igual ou superior a 1,20x; ou (c) o Índice Financeiro “Dívida Líquida/EBITDA” (conforme definido abaixo) seja, imediatamente antes e/ou depois do referido pagamento, igual ou superior a 4,5x; ou (d) 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 previsto acima, que o somatório dos pagamentos permitidos neste item “(l)” não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício social;

(m) venda, cessão ou qualquer forma de alienação de ativos da Emissora, da Elea Holding 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 Emissora, da Elea Holding e/ou das Controladas, de acordo com o refletido no último demonstrativo contábil auditado ou objeto de revisão limitada da Emissora, da Elea Holding e/ou Controladas disponível à época da apuração, exceto (i) se tais ativos forem obsoletos e repostos por ativos de mesma natureza; ou (ii) no caso de alienação de ativos das Controladas da Emissora que vierem a receber a parcela cindida no âmbito da Cisão Previamente Aprovada, no âmbito de financiamento de projeto relativos aos data centers localizados no Imóvel de São Bernardo do Campo e no Imóvel de Alphaville;

(n) venda, cessão ou qualquer forma de alienação de ativos da Piemonte e/ou do Alba Fund, em operação isolada ou série de operações, que representem, na data das referidas operações, 10% (dez por cento) ou mais do ativo consolidado da Piemonte e/ou do Alba Fund, de acordo com o refletido no último demonstrativo contábil auditado ou objeto de revisão limitada da Piemonte e/ou do Alba Fund disponível à época da apuração, exceto se tais ativos forem obsoletos e repostos por ativos de mesma natureza;

(o) realização, pela Emissora, pelas Controladas, pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund, na qualidade de credores, de mútuos ou empréstimos com quaisquer terceiros, exceto, (i) por mútuos concedidos pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund para uma sociedade cujo capital seja detido integralmente pela Emissora, pelas Controladas e/ou pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund, conforme o caso, direta ou indiretamente; ou (ii) mediante a prévia e expressa autorização dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(p) cisão, fusão ou incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária (i) da Emissora (exceto (1) mediante a prévia e expressa autorização dos Debenturistas); ou (2) em relação à Cisão Previamente Aprovada (conforme abaixo definida); ou (ii) de qualquer Controlada da Emissora (exceto (1) mediante a prévia e expressa autorização dos Debenturistas); ou (2) se em decorrência da referida operação os ativos de tais Controladas diretas ou indiretas forem transferidos à Emissora);

(q) redução de capital da Emissora e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou do Alba Fund, ou pela diminuição do valor destas, exceto se previamente aprovado pelos Debenturistas, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(r) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund, de suas obrigações assumidas nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia Real e/ou no Contrato de Fiança, conforme o caso, salvo se previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(s) contratação, pela Emissora, pelos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou pelo Alba Fund e/ou pelas Controladas de quaisquer novas Dívidas Financeiras, na qualidade de devedores ou garantidores, salvo (i) se previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas; (ii) no caso da Emissora, se o valor total tomado junto a agências de fomento (e.g. Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES), considerando a contratação da 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 Índices Financeiros; (iii) no caso da Elea Holding, se a contratação da Dívida Financeira for para integralizar em aumento de capital na Emissora; (iv) 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); ou (v) no caso das Controladas da Emissora que vierem a receber a parcela cindida no âmbito da Cisão Previamente Aprovada, desde que (i) para fins de financiamento de projeto relativos aos data centers localizados no Imóvel de São Bernardo do Campo e no Imóvel de Alphaville; e (ii) o valor de referido financiamento não exceda 70% (setenta por cento) do CAPEX total da referida Controlada (sendo cada um dos itens “(i)” a “(v)” acima, uma “Dívida Permitida”). Para fins de esclarecimento, as Partes concordam que o valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) estabelecido no item (ii) 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;

(t) transferência direta ou indireta do Controle acionário da Emissora, e/ou dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou pelo Alba Fund e/ou Controladas, exceto se previamente aprovado pelos Debenturistas. Para que não restem dúvidas, significará a troca de Controle a operação em que (i) a Piemonte e o The Goldman Sachs Group, Inc. (“Goldman”) deixem de figurar no bloco de Controle da Emissora, direta ou indiretamente; (ii) resulte na diminuição da participação total direta ou indireta do Goldman no bloco de Controle da Emissora, para valor inferior a 39,99% (trinta e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) ou o percentual que venha a deter, após a ocorrência do Aumento de Capital, das ações detidas pelos acionistas que compõem o bloco de Controle da Emissora; e/ou (iii) caso qualquer terceiro que venha a integrar o bloco de Controle da Emissora não seja um fundo de investimento em participação com gestão integralmente discricionária da Piemonte (“FIP Piemonte”); ou

(u) constituição e/ou outorga, pela Emissora, de qualquer garantia real ou garantia fidejussória, exceto pelos ônus que venham a ser constituídos sobre (i) os imóveis, equipamentos e/ou recebíveis decorrentes dos data centers localizados no Imóvel de São Bernardo do Campo e no Imóvel de Alphaville, em garantia ao Financiamento Acervo Cindindo; e/ou (ii) por quaisquer equipamentos ou imóveis que (1) sejam adquiridos após a Data de Emissão e (2) não sejam parte ou relacionados aos data centers localizados nos Imóveis, sem prejuízo do previsto no item “i” retro.

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

(a) descumprimento pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund, conforme aplicável, de quaisquer obrigações não pecuniárias previstas nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia Real e/ou no Contrato de Fiança, desde que não sanada pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund, 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);

(b) inclusão no Serasa S.A. (SERASA) ou qualquer outra entidade que realize cadastro de proteção ao crédito ou, ainda, protesto de títulos realizado contra a Emissora e/ou os Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou pelo Alba Fund e/ou Controladas, ainda que na qualidade de garantidor, conforme o caso, com valor individual ou agregado igual ou superior ao Valor de Referência, conforme aplicável, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto a Emissora e/ou os Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou

pelo Alba Fund e/ou as Controladas, tenham comprovado que tal protesto ou inclusão em cadastro (i) foi cancelado(a); ou (ii) teve a sua exigibilidade suspensa;

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

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

(e) não realização, até 30 de setembro de 2025, do Aumento de Capital;

(f) caso quaisquer Garantias e/ou a Fiança Alba Fund 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 e/ou a Fiança Alba Fund, exceto se questionado pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund, conforme o caso, tomarem as medidas judiciais cabíveis, dentro do prazo legal, para obtenção do efeito suspensivo em face de tais questionamentos;

(g) descumprimento pela Emissora, e/ou pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund e/ou pelas Controladoras (conforme definido abaixo) da Emissora, qualquer das Controladas (conforme definido abaixo) e/ou Coligadas (conforme definido abaixo) da Emissora (“Afiladas”), e/ou por seus respectivos administradores, acionistas ou sócios com poderes de administração, funcionários, agindo em nome ou em favor da Emissora e/ou dos Fiadores e/ou do Alba Fund (“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”);

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

(i) interrupção ou suspensão das atividades desenvolvidas pela Emissora, por um período superior a 30 (trinta) dias consecutivos ou 60 (sessenta) dias alternados em um período de 12 (doze) meses;

(j) descumprimento pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou pelo Alba Fund 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”);

(k) não realização do protocolo dos Termos de Liberação e dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis no prazo previsto na Cláusula 3.8.1.2 acima;

(l) não realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 4ª e das Notas Comerciais da 1ª Emissão no prazo previsto na Cláusula 3.2.2 acima;

(m) caso a somatória dos valores constantes dos Laudos de Avaliação (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis) dos Imóveis preparados nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável, indique um valor de mercado agregado inferior a: (i) R\$443.635.200,00 (quatrocentos e quarenta e três milhões, seiscentos e trinta e cinco mil e duzentos reais) até a verificação da Condição Resolutiva (exclusive), e (ii) R\$145.627.200,00 (cento e quarenta e cinco milhões, seiscentos e vinte e sete mil e duzentos reais) após a verificação da Condição Resolutiva (inclusive);

(n) declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia Real e/ou do Contrato de Fiança e/ou de qualquer de suas disposições que afetem o pagamento da Remuneração das Debêntures, por decisão judicial, para a qual a Emissora não tenha obtido decisão com efeito suspensivo, (i) no prazo legal ou (ii) no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data (1) em que a Emissora tomar conhecimento e/ou (2) da data de publicação da referida decisão ou sentença, o que ocorrer primeiro entre (i) e (ii);

(o) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos previstos nesta Escritura;

(p) sem prejuízo do previsto no item “(t)” da Cláusula 6.1.1.1 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) ou o percentual que venha a deter, após a ocorrência do Aumento de Capital, das ações detidas pelos acionistas que compõem o bloco de Controle da Emissora, do capital social total e votante da Emissora, exceto em decorrência de aumentos de capital realizados na Emissora exclusivamente pela Piemonte ou pelo FIP Piemonte, com relação aos quais o Goldman não exerça seu direito de preferência; ou

(q) descumprimento pela Emissora, até o vencimento das Debêntures, dos seguintes índices financeiros, a serem calculados pela Emissora e acompanhados anualmente pelo Agente Fiduciário, com base nas Demonstrações Financeiras do Exercício (conforme abaixo definidas) (“Índices Financeiros”), sendo a primeira medição relativa às Demonstrações Financeiras do Exercício referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025:

Dívida Líquida/EBITDA:

Menor ou igual a:	Base de Verificação
6,0	Demonstrações Financeiras do Exercício relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2026.
5,5	Demonstrações Financeiras do Exercício relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2027.
5,0	Demonstrações Financeiras do Exercício relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2028.
4,5	Demonstrações Financeiras do Exercício relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2029, bem como aos exercícios sociais subsequentes.

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 2025, bem como aos exercícios sociais subsequentes.

6.1.2. Para os fins desta Escritura:

“Caixa do Período Anterior”: significa caixa ou equivalentes de caixa da Emissora (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 Emissora.

“Controlada”: significa qualquer sociedade controlada direta ou indiretamente pela Emissora e/ou pelos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou pelo Alba Fund, 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 Emissora, 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 Emissora; e

“Dívida Financeira”: significa qualquer forma de endividamento, local ou internacional, oriunda de dívidas bancárias, operações de mercado de capitais, ações preferenciais resgatáveis a critério do respectivo acionista em prazo inferior à Data de Vencimento,

posição passiva em opções de venda, mútuos com terceiros, avais, arrendamento mercantil (exceto por aqueles de natureza locatícia), financiamento à exportação ou importação, fianças e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras da Emissora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas, 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*).

“Índice de Cobertura do Serviço da Dívida Ajustado”: significa o resultado da divisão (i) do EBITDA, 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 Ajustado, 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*).

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

6.2.1. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 6.1.1.2 acima, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência de sua ocorrência, convocar Assembleia Geral de

Debenturistas, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

6.2.2. Se, na referida Assembleia Geral de Debenturistas, Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou decidirem pela suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação e/ou não obtenção de quórum de deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

6.2.3. Em caso do vencimento antecipado, das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora, obriga-se a pagar o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 5 (cinco) Dias Úteis 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 Debêntures, no caso dos eventos de vencimento antecipado não automático, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.2.4. Em caso de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá notificar imediatamente a Emissora, com cópia à B3, e ao Banco Liquidante e Escriturador.

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

6.2.6. As Partes desde logo reconhecem que o não cumprimento de qualquer uma das Metas ASG, conforme mensuradas pelos KPIs, não configurará Evento de Inadimplemento por parte da Emissora, nem descumprimento de obrigação da presente Escritura, observado o disposto na Cláusula 4.12 acima.

6.2.7. Cada um dos Debenturistas, ao subscrever e integralizar as Debêntures no mercado primário ou ao adquirir as Debêntures no mercado secundário, será considerado como tendo aprovado, de forma irrevogável e irretroatável, independentemente da realização de qualquer

Assembleia Geral de Debenturistas, após verificadas a Condição Suspensiva e a Condição Superveniente, a realização da cisão da Emissora, na qual o acervo cindido, a ser incorporado necessariamente por uma ou mais Controladas da Emissora, será composto exclusivamente pelo Imóvel São Bernardo do Campo, pelo Imóvel Alphaville e pelos ativos relacionados aos referidos imóveis (“Cisão Previamente Aprovada” e “Fiança Cisão”, respectivamente). Fica desde já certo e ajustado que as Partes poderão celebrar aditamento à esta Escritura para refletir os ajustes necessários decorrentes da Cisão Previamente Aprovada, sem a necessidade de aprovação por Assembleia Geral de Debenturista.

CLÁUSULA VII

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS FIADORES

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

- I. exclusivamente com relação à Emissora, 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 nesta Escritura, inclusive no artigo 89 da Resolução CVM 160, quais sejam: (a) preparar as demonstrações financeiras de encerramento de exercício da Emissora 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 Emissora relativas a cada exercício social a auditoria por auditor independente registrado na CVM; (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, nos Locais de Divulgação, as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, acompanhadas de notas explicativas e do parecer do auditor independente, exceto quando a Emissora 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, nos Locais de Divulgação; (e) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedação à negociação; (f) divulgar, nos Locais de Divulgação, a ocorrência de qualquer fato relevante, conforme definido na regulamentação específica da CVM; (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; (h) divulgar a os atos societários de emissão de debêntures que venham a ser ofertadas publicamente nos Locais de Divulgação; e (i) divulgar as escrituras de emissão de debêntures que venham a ser publicamente ofertadas e seus eventuais aditamentos nos Locais de Divulgação;

II. exclusivamente com relação à Emissora, por um prazo de 3 (três) anos contados da Data de Emissão, manter os documentos mencionados nos incisos III, IV, VI, VIII e IX do artigo 89 da Resolução CVM 160 em sua página na rede mundial de computadores;

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

(a) exclusivamente com relação à Emissora, dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social, (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas anuais e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social (“Demonstrações Financeiras do Exercício”), preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme aplicável, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria dos auditores independentes; (2) relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, 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 Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam razoavelmente necessários e ainda se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento dos Índices Financeiros; e (3) declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; e (b) não ocorreu qualquer dos Eventos de Inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas que não tenham sido informados ao Agente Fiduciário ou sanados nos prazos de cura aplicáveis;

(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 desta Escritura; e

- (c) enviar o seu organograma societário do grupo da Emissora, os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM nº 17”), que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, o Controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social.
- IV. comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura;
- V. exclusivamente em relação à Emissora, manter contratados e remunerar em dia durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Escriturador, o Banco Liquidante, o Banco Depositário e o Agente Fiduciário;
- VI. disponibilizar o Parecer, cada um dos Relatórios do Verificador Externo e eventual Relatório Antecipado de Metas (conforme aplicável) em seu site e mantê-los disponíveis aos investidores até a Data de Vencimento das Debêntures;
- VII. encaminhar o Relatório do Verificador Externo ao Agente Fiduciário até a Data de Verificação aplicável (conforme definido no Anexo III);
- VIII. encaminhar ao Agente Fiduciário o Relatório Antecipado de Metas, conforme disposto nesta Escritura, dentro do prazo estabelecido;
- IX. anualmente a partir da Data da Emissão, todo mês de fevereiro divulgar relatório de acompanhamento das Metas ASG indicando estágio em que as Metas ASG se encontram (“Relatório de Acompanhamento das Metas”), relatório este que deve ser devidamente auditado por terceiro independente e publicado na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.eleadigital.com/pt-br);
- X. enviar, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida solicitação, qualquer documento comprobatório referente ao cumprimento das Metas ASG, conforme mensurada pelos KPIs;

- XI. exclusivamente em relação à Emissora, manter as Debêntures registradas para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência das Debêntures, arcando com os custos do referido registro;
- XII. exclusivamente em relação à Emissora e aos Fiadores Pessoas Jurídicas, não realizar operações fora do seu objeto social ou praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
- XIII. cumprir e fazer com que as Afiliadas e seus respectivos Representantes, conforme o caso, cumpram, durante o período de vigência das Debêntures, 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 Emissora 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;
- XIV. 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;
- XV. manter válidas e regulares as licenças e autorizações governamentais necessárias ao regular funcionamento da Emissora, dos Fiadores Pessoas Jurídicas 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;

- XVI. no caso da Emissora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas, 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;
- XVII. cumprir e fazer com que as Afiliadas, bem como seus respectivos Representantes (neste caso, quando agindo em nome ou benefício da Emissora 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 do Mercado de Valores Mobiliários, das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, 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 Emissora 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 Emissora, 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;

- XVIII. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Oferta não sejam empregados pela Emissora, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora 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;
- XIX. 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 Emissora 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 Emissora e/ou pelos Fiadores perante os Debenturistas nos termos desta Escritura (“Efeito Adverso Relevante”);
- XX. 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;
- XXI. manter adequadamente segurados os bens necessários para o desempenho de suas atividades, conforme práticas do seu setor de atuação;

- XXII. 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*);
- XXIII. exclusivamente com relação à Emissora, manter contratada às suas expensas à Agência de Classificação de Risco, e, na falta desta, com a Moody's ou Standard & Poor's, para realizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures e da Emissora até que sejam satisfeitas todas as obrigações das Debêntures, devendo, ainda, (a) divulgar amplamente ao mercado, em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet, os relatórios emitidos com as súmulas das classificações de risco, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de elaboração; (b) entregar ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco da Emissora e das Debêntures preparado pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; e (c) atualizar anualmente, sempre a partir da data de emissão do último relatório de classificação de risco emitido, e até as respectivas Datas de Vencimento das Debêntures, o relatório da classificação de risco das Debêntures e da Emissora;
- XXIV. no caso da Emissora, proceder com o registro dos Termos de Liberação e com o cumprimento da Condição Suspensiva e da Condição Superveniente, nos termos e prazos previstos na Cláusula 3.8 acima;
- XXV. não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão ou às Debêntures 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;
- XXVI. no caso da Emissora, abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão da mesma espécie das Debêntures, 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;
- XXVII. no caso da Emissora, disponibilizar ao Agente Fiduciário cada um dos Relatórios do Verificador Externo até a respectiva Data de Verificação do Relatório, bem como mantê-los em seu site e disponíveis aos Debenturistas até a Data de Vencimento; e
- XXVIII. garantir que todo e qualquer aditamento ao Contrato de Administração Piemonte que venha a ser celebrado entre a Emissora e a Piemonte sejam realizados observando condições comutativas de mercado, incluindo, mas não se limitando, aqueles aditamentos que visem a aumentar o valor e/ou o prazo de vigência do referido contrato.

CLÁUSULA VIII AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. Nomeação

8.1.1. A Emissora constitui e nomeia a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura, como Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora a comunhão dos Debenturistas.

8.2. Declaração

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

- (i) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações, e da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iii) conhecer e aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora e/ou com os Fiadores e/ou com o Alba Fund que o impeça de exercer suas funções;
- (v) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (vi) ser uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (vii) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (viii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (ix) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xi) que verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das informações contidas nesta Escritura, tendo diligenciado para que fossem sanadas as omissões, falhas, ou defeitos de que tenha tido conhecimento;
- (xii) para fins do disposto na Resolução CVM 17, na data da assinatura da presente Escritura e com base no organograma societário enviado pela Emissora, que não exerce a função de agente fiduciário de debêntures de emissão da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.
- (xiii) que verificou, conforme disposto na Resolução CVM 17, a regularidade da constituição das Garantias, ressalvada a Condição Suspensiva.

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

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

8.3. Substituição

8.3.1. Nas hipóteses de impedimentos, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de

Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, observado o prazo legal para a primeira convocação e para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

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

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

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

8.3.5. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

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

8.4. Obrigações

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

- (i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre sua substituição;
- (iii) conservar em boa guarda toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (iv) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e consistência das demais informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, nos termos do artigo 11, inciso V, da Resolução CVM 17;
- (v) diligenciar junto à Emissora para que esta Escritura e respectivos aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas previstas em lei;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Debenturistas no relatório anual acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento, nos termos do artigo 11, inciso VII, da Resolução CVM 17;
- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (viii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nesta Escritura, nos Contratos de Garantia Real e no Contrato de Fiança;
- (ix) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (x) intimar os Fiadores a reforçarem as Garantias Reais, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, conforme o caso;

- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula IX;
- (xiv) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - (a) cumprimento, pela Emissora, das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (b) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período com efeitos relevantes para os Debenturistas;
 - (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - (d) quantidade de Debêntures emitidas, em circulação e saldo cancelado do período;
 - (e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamentos realizados no período;
 - (f) constituição e aplicações em fundo de amortização ou outros tipos de fundos, quando houver;
 - (g) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

- (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- (i) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de continuar no exercício de suas funções;
- (j) informações a respeito do cumprimento das Metas ASG, conforme mensuradas pelos KPIs selecionados compartilhando o Relatório do Verificador Externo e/ou o Relatório Antecipado das Metas (conforme aplicáveis) eventualmente recebido em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>);
- (k) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração; e
- (l) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (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; e (6) inadimplemento no período.
- (xvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, o relatório de que trata o item “(xv)” acima aos Debenturistas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste item, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, de acordo com os termos desta Escritura, da lei ou regulamentação aplicável, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer, assim como, as descritas nos Contratos de Garantia Real e no Contrato de Fiança;
- (xix) acompanhar a ocorrência dos Eventos de Inadimplemento e agir conforme estabelecido nesta Escritura;

- (xx) sempre que os Debenturistas julgarem necessário, solicitar à Emissora eventuais esclarecimentos e/ou documentos adicionais que se façam necessários caso haja qualquer dúvida a respeito da caracterização das Debêntures como *sustainability-linked*;
- (xxi) compartilhar com os Debenturistas, sempre que solicitado, o Parecer e os relatórios emitidos pelo Verificador Externo;
- (xxii) disponibilizar o preço unitário (assim entendido como o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração), calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website (www.oliveiratrust.com.br);
- (xxiii) acompanhar a divulgação dos documentos obrigatórios relativos à verificação de cumprimento das Metas ASG; e
- (xxiv) verificar o cálculo dos Índices Financeiros.

8.5. Atribuições Específicas

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

8.6. Remuneração do Agente Fiduciário: A título de remuneração pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário serão devidas parcelas anuais de R\$20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Início da Rentabilidade, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Tais pagamentos serão devidos até a liquidação integral das Debêntures, caso estas não sejam quitadas na data de seu vencimento. A título de implantação, será devida parcela única de R\$70.000,00 (setenta mil reais) a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Início da Rentabilidade. Caso a operação seja desmontada, será devida a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação, pela Emissora uma parcela de R\$70.000,00 (setenta mil reais).

8.6.1. No caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação das condições das Debêntures após a Emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos bem como à: **(i)** comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha a se efetivar; **(ii)** execução

das garantias, caso sejam concedidas; **(iii)** participação em reuniões formais ou virtuais com a Emissora e/ou com Debenturistas; e **(iv)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. Entende-se por reestruturação das Debêntures os eventos relacionados a **(i)** constituição de garantias; **(ii)** alteração dos prazos de pagamento das Debêntures; e **(iii)** alteração das condições relacionadas ao vencimento antecipado das Debêntures. Os eventos relacionados a amortização das Debêntures não são considerados reestruturação das Debêntures.

8.6.2. No caso de celebração de aditamentos aos instrumentos relacionados à Emissão e/ou realização de Assembleias Gerais de Debenturistas, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, serão cobradas, adicionalmente, o valor de R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações e/ou serviços..

8.6.3. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento, conforme informado pelo Agente Fiduciário na respectiva cobrança. Além disso, todos os valores mencionados acima serão atualizados pela variação positiva do IPCA, sempre na menor periodicidade permitida em lei, a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão.

8.6.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.6.5. A remuneração não inclui as despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado, com os recursos do Fundo de Despesas, após prévia aprovação pela Emissora. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelos Debenturistas, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas no âmbito da operação e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento das Debêntures. As eventuais despesas, depósitos, custas judiciais, sucumbências, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente

suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas.

8.6.6. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores, e posteriormente, ressarcidas pelo Patrimônio Separado, com os recursos do Fundo de Despesas. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos.

8.6.7. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias reais prestadas, caso venham a existir, conforme o caso, bem como solicitar informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

8.6.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida da Emissora, 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.

8.6.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Debenturistas, conforme o caso.

8.6.10. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

CLÁUSULA IX

ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

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

9.2. Convocação e Instalação

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

9.2.2. A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes no Jornal de Publicação, conforme dispõe o artigo 289, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações e respeitadas as regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

9.2.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas deverão ser 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 Debenturistas não seja instalada em primeira convocação, a convocação para a realização de Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação deverá ser realizada com antecedência mínima aplicável, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

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

votar tanto presencialmente quanto a distância, sem prejuízo do uso do boletim de voto a distância como meio para exercício do direito de voto.

9.3. Mesa Diretora

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

9.4. Quórum de Deliberação

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

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

9.4.2. Sem prejuízo dos quóruns específicos estabelecidos nesta Escritura e na legislação aplicável, as deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas dependerão da aprovação de Debenturistas titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, em primeira ou segunda convocação, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura.

9.4.3. As hipóteses de alteração (i) desta Cláusula 9.4.3; (ii) da Remuneração; (iii) das Datas de Pagamento da Remuneração; (iv) da Data de Vencimento; (v) das datas de amortização do principal das Debêntures; (vi) dos quóruns previstos nesta Escritura; (vii) alteração ou exclusão de Eventos de Inadimplemento; (viii) da Amortização Extraordinária Facultativa; (ix) do Resgate Antecipado Facultativo Total; (x) da Oferta de Resgate Antecipado; (xi) alteração das Metas ASG, indicadores e/ou KPIs previstas nesta Escritura e no **Anexo III** a esta Escritura em função de Eventos Relevantes para a Meta 1 (conforme definido no Anexo III a esta Escritura) e de Eventos Relevantes para a Meta 2 (conforme definido no Anexo III a esta Escritura); e/ou (xii) liberação, exclusão ou substituição de quaisquer das Garantias, dependerão da aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, 92% (noventa e dois por cento) das Debêntures

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 Debenturistas que representem, no mínimo 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

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

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

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

9.4.7. Nos termos do artigo 71, da Resolução CVM 81, os Debenturistas poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturistas, prevista nesta Escritura de Emissão e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos.

9.4.8. É de responsabilidade de cada Debenturista 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 Debenturistas terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos para manifestação.

CLÁUSULA X

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES

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

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

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

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

(d) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e os Contratos de Garantia Real de que será parte e a cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários e obtidas todas as autorizações societárias necessárias para tanto;

(e) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;

(f) a celebração e os termos e condições desta Escritura e dos Contratos de Garantia Real, e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, (i) não infringem seu estatuto social, no caso da Emissora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas; (ii) não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam parte; (iii) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora 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 Emissora e/ou dos Fiadores (exceto pelas Garantias); ou (3) rescisão de qualquer contratos ou instrumentos dos quais sejam parte;

(g) nenhum registro, consentimento, autorização, licença, ordem, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para celebração desta Escritura ou para realização da Emissão, exceto (i) pela inscrição da AGE da Emissora na JUCERJA; e (ii) pelo registro da Oferta na CVM;

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

(i) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da remuneração das

Debêntures foi determinada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(j) cumpre e faz com que 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 Emissora, pelos Fiadores e pelas Afiliadas e Representantes;

(k) 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 Emissora, 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;

(l) 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 Emissora 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;

(m) (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;

(n) 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;

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

(p) as demonstrações financeiras da Emissora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas relativas aos exercícios sociais findos, 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2024, conforme aplicáveis, e, no caso da Emissora, as informações trimestrais relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2025 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas, 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 Emissora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas naquelas datas;

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

(r) as informações fornecidas pela Emissora no contexto da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

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

(t) no caso da Emissora, as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, 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 Emissora”), são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(u) no caso da Emissora, o Formulário de Referência da Emissora (i) contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores Profissionais, da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 80;

(v) os ativos objeto das Garantias Reais não se qualificam como bens essenciais às atividades da Emissora ou da Elea Holding com o sentido disposto no artigo 49, parágrafo 3º, da Lei 11.101 (bens de capital necessários à sua atividade empresarial), e a Emissora não invocará o referido dispositivo com o objetivo de impedir, suspender ou outro modo prejudicar a execução de qualquer obrigação prevista nesta Escritura ou nos Contratos de Garantia Real;

(w) os números da Linha de Base (conforme definido no Anexo III) foram verificados por Consultoria Especializada para estabelecimento das Metas ASG, indicadas no Anexo III;

(x) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que pudesse alterar a avaliação da classificação como Debêntures Vinculadas a Metas ASG e qualquer informação relacionada ao Anexo III desta Escritura;

(y) cumpriu ou cumprirá previamente à Data de Início da Rentabilidade, conforme o caso, os requisitos necessários que deveriam ser cumpridos anteriormente à Emissão previamente acordados com a Consultoria Especializada que preparou o Parecer e forneceu para esta apenas informações verídicas e completas;

(z) obteve ou obterá previamente à Data de Início da Rentabilidade, conforme o caso, o Parecer, atestando o enquadramento das Debêntures segundo os critérios da ICMA; e

(aa) as Debêntures são caracterizadas como Debêntures Vinculadas a Metas ASG.

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

10.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, a Emissora e os 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 10.1 acima não sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas.

CLÁUSULA XI DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

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

Para a Emissora:

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 Philippe Jean Marie Coura Vivia

Telefone: (21) 3292-1221

e-mail mg@piemonteholding.com e philippe.vivia@eleadatacenters.com.br

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
Telefone: (21) 3292-1221
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 Philippe Jean Marie Coura Vivia
Telefone: (21) 3292-1221
E-mail: mg@piemonteholding.com e philippe.vivia@eleadatacenters.com

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 - São Paulo, SP
Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Para o Banco Liquidante e Escriturador:

BANCO BRADESCO S.A.

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

Para a B3:

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

Praça Antônio Prado, nº 48, 6º andar, Centro, CEP 01010-901
São Paulo – SP
At.: Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos – SCF
Tel.: (11) 2565-5061
E-mail: valores.mobiliarios@b3.com.br

11.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por

meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura.

11.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora, aos Fiadores, ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

11.4. As Debêntures e esta Escritura e constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos dos incisos I e III, respectivamente, do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e com relação às Debêntures estão sujeitas à execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.

11.5. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser formalizados por escrito, com assinatura da Emissora, dos Fiadores e do Agente Fiduciário, e registrados no RTD, nos termos da Cláusula 2.4 acima.

11.5.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre: (i) a correção de erros claros de digitação ou aritméticos; (ii) alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iii) alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros,

desde que as alterações ou correções referidas nos itens “(i)”, “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

11.6. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura e nos demais documentos da Oferta referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

11.6.1. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.”.

11.7. Outras Disposições

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

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

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

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

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

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

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

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

11.8. Assinatura Digital

11.8.1. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura e seus eventuais aditamentos, assim como os demais documentos relacionados à Emissão e/ou às Debêntures, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

11.8.2. Esta Escritura produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

11.9. Lei Aplicável

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

11.10. Foro

11.10.1. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil,

a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio de ao menos uma das Partes à época de celebração da presente Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)



(Página de Assinaturas 1 de 4 do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.)

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

DocuSigned by
Assinado por MARCO GRANDI 05566248701
CPF: 0566248701
Data/Hora da Assinatura: 8/25/2025 | 7:49:32 PM BRT
O: ICF Brasil, DU: VideoConferencia
C: BR
Número de Certidão: 2025-05
FESCB1800A07402

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Assinado por PHILIPPE JEAN MARIE COLURA VIVIA 01001757941
CPF: 01001757941
Data/Hora da Assinatura: 8/25/2025 | 7:57:29 PM BRT
O: ICF Brasil, DU: VideoConferencia
C: BR
Número de Certidão: 2025-05
FESCB1800A07402

Nome:
Cargo:



(Página de Assinaturas 2 de 4 do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by
BIANCA GALDINO BATISTEIA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTEIA/09070647763
CPF: 09070647763
Data/Hora de Assinatura: 8/25/2025 9:48:04 PM BRT
O: KIP-Brazil, OU: vobocorferencia
C: BR
E-mail: assinaturas@oliveira.com.br
5096904FCE314D2

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
RAFAEL CASERINO PINTO
Assinado por: RAFAEL CASERINO PINTO
CPF: 11290160786
Data/Hora de Assinatura: 8/25/2025 9:18:44 PM BRT
O: KIP-Brazil, OU: AC OAB
C: BR
E-mail: assinaturas@oliveira.com.br
5096904FCE314D2

Nome:

Cargo:



(Página de Assinaturas 3 de 4 do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.)

ALESSANDRO LOMBARDI

DocuSigned by:
Alessandro Lombardi
Signed by: ALESSANDRO LOMBARDI/23347992861
CPF: 233.479.938-61
Signed Time: 02/20/21 18:02:11 PM BRT
O: CFP-Brazil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: AC_Cartago@BFB.GS
3E43741E104946C

CPF: 233.479.938-61

JULIA DIAS LEITE LOMBARDI

DocuSigned by:
Julia Dias Leite Lombardi
Signed by: JULIA DIAS LEITE LOMBARDI/0828333780
CPF: 082.833.337-80
Signed Time: 02/20/21 18:32:12 PM BRT
O: CFP-Brazil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: AC_Cartago@BFB.GS
5C05E825E9004E2

CPF: 082.833.337-80

(Página de Assinaturas 4 de 4 do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.)

PIEMONTE HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A.

DocuSigned by
Alessandro Lombardi
Signed By: ALESSANDRO LOMBARDO 2334799381
CPF: 2334799381
Signing Time: 8/25/2025 | 8:02:18 PM BRT
D: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Instit: AC Certsign RFB-GS
2643741E12494C...

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ELEA HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A.

DocuSigned by
MARCO GIRARDI
Assinado por: MARCO GIRARDI 05560248701
CPF: 05560248701
DataHora da Assinatura: 8/25/2025 | 7:49:49 PM BRT
D: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Instit: AC Certsign RFB-GS
810996DF1EEC42B...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Philippe Jean Marie Coura Vieira
Assinado por: PHILIPPE JEAN MARIE COURA VIEIRA 01091757941
CPF: 01091757941
DataHora da Assinatura: 8/25/2025 | 7:57:37 PM BRT
D: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Instit: AC Certsign RFB-GS
F5E3C87805A27462...

Nome:

Cargo:



ANEXO I.A AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL
BRASÍLIA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, celebrado nos termos dos artigos 22 a 38 da Lei Federal nº 9.514/1997 (conforme abaixo definido), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme em vigor, e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

- de um lado, na qualidade de fiduciante:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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, doravante denominada “Emissora” ou “Fiduciante”; e

- de outro lado, na qualidade de credor fiduciário: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de representante da comunhão dos debenturistas do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*”, celebrado em 25 de agosto de 2025 (“Debenturistas” e “Escritura de Emissão”, respectivamente), neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominado simplesmente “Fiduciário” ou “Credor”.

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

CONSIDERANDO QUE:

- (a) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 22 de agosto de 2025 aprovou, dentre outros, (a) os termos e condições da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Fiduciante (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, sem análise prévia, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais aplicáveis; (b) a autorização para a outorga, pela Fiduciante, de todas e quaisquer garantias vinculadas à Emissão, incluindo, sem limitação, a presente

Propriedade Fiduciária; e (c) a autorização para a celebração e cumprimento, pela Fiduciante, dos documentos e instrumentos necessários para a outorga da presente Propriedade Fiduciária, incluindo, sem limitação, a celebração deste Contrato;

- (b) o Fiduciário foi designado pelos Debenturistas (conforme abaixo definido) com o propósito de agir em nome dos Debenturistas com relação às garantias mencionadas na Escritura de Emissão para garantir o cumprimento das obrigações ali previstas, com poderes para receber, deter, administrar, cumprir, exercer e executar as garantias e todos e quaisquer direitos e recursos dos Debenturistas em seu nome e em benefício destes;
- (c) em cumprimento ao disposto na Escritura de Emissão, a Fiduciante, neste ato, nos termos do artigo 22 da Lei Federal 9.514/1997, resolve alienar, em garantia e em favor e benefício dos Debenturistas, neste ato representados pelo Credor, a propriedade fiduciária superveniente (“Propriedade Fiduciária”) do direito real de propriedade do Imóvel detido pelo Fiduciante, conforme especificado, descrito e caracterizado na Cláusula 2.1 abaixo (“Imóvel”), nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, já consideradas as alterações da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 (“Lei Federal nº 9.514/1997”), em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios incluindo Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, bem como eventuais honorários do Fiduciário, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Obrigações Garantidas”); e
- (d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

DEFINIÇÕES

Interpretações. (i) Os títulos e cabeçalhos das Cláusulas deste Contrato prestam-se apenas para fins de referência e não afetarão ou restringirão de qualquer maneira o significado das Cláusulas, parágrafos ou itens aos quais eles se aplicam; (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições constantes do presente Contrato empregadas na forma singular incluirão a forma plural e vice-versa; e os termos definidos empregados no gênero masculino incluirão o gênero feminino e vice-versa; (iii) referências a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer aditivos, substitutos, reformulações, consolidações e complementos a referidos documentos ou instrumentos, exceto quando expressamente indicado de outra forma; (iv) referências a qualquer lei incluirão todas as regras e regulamentos promulgadas em conexão com a referida lei; (v) exceto caso dispositivo expressamente em contrário no presente Contrato, referências às Partes incluirão seus sucessores, beneficiários, representantes e cessionários autorizados; e (vi) os termos

“incluir”, “inclui” e “inclusive” devem ser interpretados como se acompanhados da expressão “sem limitação”.

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

DO IMÓVEL

Imóvel. A Fiduciante é a única, legítima e exclusiva titular do direito real de propriedade do Imóvel, indicado e descrito sumariamente abaixo, sendo certo que, exceto pelo ônus descrito nas Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo, o Imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, quites de impostos, taxas, contribuições e despesas condominiais, do imóvel objeto **matrícula nº 128.414 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal**, que assim se descreve e caracteriza: “*Lotes n.ºs 470, 480, 490, 500, 510 e 520, da Quadra 02, do SIG/SUL, desta Capital, medindo cada um 10,00m pelas linhas de frente e fundos e 150,00m pelas linhas laterais esquerda e direita, ou seja, a área de 1.500,00m², totalizando uma área de 9.000,00m², formando figuras regulares e limitando-se com os lotes números n.ºs 460 e 530, da mesma quadra e setor*”. Referido imóvel foi adquirido pela Fiduciante por meio de uma integralização de imóvel, nos termos da “*Escritura de Integralização*”, lavrada pelo 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, datada de 10 de março de 2021, no livro 4197, folhas 098/100, ato nº 025, registrada no R.8 da referida matrícula, datado de 7 de abril de 2022 e cuja denominação da Alienante foi alterada nos termos do instrumento particular (1º aditamento) de 5 de dezembro de 2022 averbado sob Av.14 datado de 6 de janeiro de 2023.

Valor do Imóvel. Para fins fiscais, de registro e de venda em primeiro público leilão, o valor total do Imóvel, incluindo as atuais benfeitorias e acessões, corresponde, em 31 de julho de 2025, a R\$ 69.410.000,00 (sessenta e nove milhões e quatrocentos e dez mil reais) em valor de mercado (“Valor do Imóvel”), e R\$ 41.646.000,00 (quarenta e um milhões, seiscentos e quarenta e seis mil reais) em valor de venda forçada (“Valor de Venda Forçada”), de acordo com o laudo de avaliação elaborado por Uon Consulting, em 31 de julho de 2025 (“Laudo de Avaliação”).

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

Base de Cálculo. Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo 1º do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, a Fiduciante ora declara que o Valor de Venda Forçada, conforme disposto na Cláusula 2.2 acima, não é atualmente inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Credor, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro público leilão.

Atualização do Laudo de Avaliação. A Fiduciante deverá apresentar ao Credor, anualmente, até o último dia útil do mês de dezembro, a começar no ano de 2026, ou a qualquer momento caso solicitado de forma fundamentada pelos Debenturistas, atualização do Laudo de Avaliação, que deverá ser elaborado pelas empresas Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. ou Engebanc Engenharia e Serviços Ltda.

Caso o novo laudo de avaliação identifique uma modificação no valor do Imóvel, (a) por valorização do Imóvel, (b) pela realização de benfeitorias ou (c) pela desvalorização do Imóvel, o Valor do Imóvel e o Valor de Venda Forçada serão atualizados para fins de execução da presente garantia, comprometendo-se a celebrar eventual aditamento ao presente Contrato caso assim seja solicitado pelo Fiduciário.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE

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

Exceção feita à alienação fiduciária constituída e existente sobre o Imóvel em favor dos titulares das notas comerciais escriturais 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 Fiduciante (“1ª Emissão de Notas Comerciais” e “Alienação Fiduciária de Imóvel Existente”, respectivamente) e observado o previsto na Cláusula 3.1.2 abaixo, o Imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dívida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais, alienações ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as partes.

O cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Existente dar-se-á por meio do registro/averbação do termo de liberação emitido em [●] de [●] de 2025 pelo agente fiduciário representando a comunhão dos interesses dos titulares das notas comerciais da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante (“Termo de Liberação”). A Fiduciante deverá promover a prenotação do Termo de Liberação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data de celebração do presente Contrato.

Nos termos do artigo 23 da Lei Federal nº 9.514/1997, a presente Propriedade Fiduciária produzirá efeitos imediatamente após o registro/averbação do Termo de Liberação e concomitante registro deste Contrato perante a matrícula do Imóvel, a serem realizados pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que operar-se-á a transferência da Propriedade Fiduciária e a posse direta e o Credor detentor da posse

indireta do Imóvel, na forma da Cláusula 3.1 acima, subsistindo até o efetivo pagamento integral das Obrigações Garantidas.

A Fiduciante, enquanto estiver adimplente com as obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Contratos de Garantia Real, permanecerá na posse direta do Imóvel.

Nos termos do artigo 24, inciso V, da Lei Federal nº 9.514/1997, à Fiduciante é assegurado a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, exceto no caso de inadimplemento de quaisquer de suas obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Contratos de Garantia Real, sendo que a Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, inclusive defendendo-o de eventual turbação ou esbulho de terceiros, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações a ele atribuídos nos termos do artigo 1.228 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), em especial, mas não se limitando, aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º do referido artigo, permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada, ou seja, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, bem como pelo pagamento pontual de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, despesas condominiais, custos de manutenção, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários ou eventuais benfeitorias realizadas no Imóvel que incidam ou venham a incidir sobre ele, ainda que lançados em nome de terceiros, ou que sejam inerentes à garantia fiduciária ora constituída. O Credor não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno e/ou do uso do Imóvel pela Fiduciante, vez que figura como proprietário fiduciário do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel, nos termos deste Contrato.

Quaisquer valores com relação aos tributos, incluído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (“ IPTU ”), taxas, contribuições e despesas sobre o Imóvel, eventuais custos condominiais, custos de manutenção, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel, prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro deverão ser arcados pela Fiduciante. Caso a Fiduciante deixe de pagar quaisquer de tais valores quando devidos, sem prejuízo de caracterização de descumprimento de obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, poderá o Credor realizar tais pagamentos (que deverão ser antecipados pelos Debenturistas ao Credor), bem como quaisquer outros montantes pagos pelo Credor a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (inclusive honorários e despesas de consultores e peritos), os quais deverão ser reembolsados pela Fiduciante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contados do recebimento de solicitação efetuada pelo Credor nesse sentido. A Fiduciante se obriga a pagar ao Credor juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso a partir e incluindo a data de tal requerimento até a data em que o montante seja

integralmente reembolsado à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Os valores antecipados pelos Debenturistas serão ressarcidos pelo Credor tão logo reembolsados pela Fiduciante.

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

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

Tributos. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e do art. 1.368-B do Código Civil, o Credor (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel.

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

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

Registro. A Fiduciante obriga-se a registrar o presente Contrato, bem como a averbar qualquer eventual aditamento, na matrícula do Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, em prazo não excedente a 30 (trinta) dias corridos a contar da data de prenotação do presente Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, sendo certo que o prazo para registro poderá ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis

e desde que a Companhia atenda tempestivamente eventuais exigências que sejam feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis para o efetivo registro e/ou averbação aqui previstos.

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

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

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

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

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

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

Se no dia de recebimento pelo Credor, a justa e prévia indenização do Imóvel for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será depositada em conta corrente de

titularidade da Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, o Credor ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante sendo que, neste caso, a Fiduciante continuará responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas, equivalente ao montante total das Obrigações Garantidas subtraído pelo valor da eventual indenização recebida pelo Credor.

Na hipótese estabelecida na Cláusula 3.11.1.(b) acima a Fiduciante permanecerá responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas, sendo que o recebimento da indenização não importará em nenhum caso exoneração ou quitação da Fiduciante.

Pagamento Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração parcial correspondente da garantia fiduciária do Imóvel ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de quitação pelo Credor, nos termos previstos neste Contrato e na Lei Federal nº 9.514/1997.

DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

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

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

Descrição das Obrigações Garantidas. Ainda, em observância ao previsto no artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, para fins de execução da Propriedade Fiduciária, as Partes declaram que o valor total dos principais das Obrigações Garantidas é, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), de **R\$ 790.000.000,00 (setecentos e noventa milhões de reais)**, bem como estabelecem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas pela presente Propriedade Fiduciária:

Principais características das Debêntures:

- (i) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é o dia 25 de agosto de 2025 (“Data de Emissão”).

- (ii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão, Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão), Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão) com eventual resgate da totalidade das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de agosto de 2032 (“Data de Vencimento”).
- (iii) Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 790.000 (setecentas e noventa mil) Debêntures.
- (iv) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- (v) Atualização Monetária das Debêntures: o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.
- (vi) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração Inicial”).

A Remuneração Inicial será aumentada caso a Fiduciante (a) não cumpra as metas mensuradas pelos respectivos indicadores de desempenho (*key performance indicators*) (“KPIs”), conforme definidos no Anexo III da Escritura de Emissão, nas respectivas Datas de Observação (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão), conforme atestado pelo Relatório do Verificador Externo (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão); ou (b) não entregue ao Agente Fiduciário até as respectivas Datas de Verificação (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão), o Relatório do Verificador Externo (qualquer uma dessas hipóteses, um “Evento de Step Up”).

Na ocorrência de um Mecanismo de *Step Up*, a Remuneração Inicial poderá ser aumentada nos termos previstos na Escritura de Emissão.

Para fins desta Contrato, considera-se “Remuneração” a Remuneração Inicial, acrescida do *Step Up* da Remuneração, se e conforme aplicável.

O *Step Up* da Remuneração é irreversível, independentemente de cumprimento *a posteriori* pela Fiduciante das metas mensuradas pelos respectivos KPIs, e nunca poderá ser aplicado de forma retroativa.

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures), desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até: (i) a data de pagamento da Remuneração em questão; (ii) a data em que ocorrer o resgate previsto na Cláusula 4.12.16 da Escritura de Emissão; (iii) a data em que ocorrer um resgate decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado; (iv) a data em que ocorrer um Resgate Antecipado Facultativo Total; ou (v) a data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um dos Eventos de Inadimplemento (conforme abaixo definidos), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura.

- (vii) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga trimestralmente a partir da Data de Emissão, sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 25 de novembro de 2025 e o último, na Data de Vencimento (sendo cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).
- (viii) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário: O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em 28 (vinte e oito) parcelas trimestrais e consecutivas, a partir da Data de Emissão, devidas sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 25 de novembro de 2025 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures, de acordo com as datas e percentuais previstos na Escritura de Emissão.
- (ix) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante (conforme definido na Escritura de Emissão) e Escriturador (conforme definido na Escritura de Emissão), para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.
- (x) Encargos Moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Fiduciante ficarão sujeitos a: (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

Caráter não excludente da Propriedade Fiduciária. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Propriedade Fiduciária com as demais garantias outorgadas no âmbito da Escritura de Emissão, podendo o Credor executar todas ou cada uma delas, conjunta, separada

e/ou indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar, total ou parcialmente, as Obrigações Garantidas, a critério exclusivo do Credor.

EXCUSSÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL.

Inadimplemento e Mora. Em observância ao quanto disposto no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, vencidas e não pagas, no todo ou em parte, as Obrigações Garantidas, configurar-se-á o inadimplemento da Fiduciante, hipótese em que o Credor estará autorizado a iniciar o procedimento de excussão da presente garantia, e requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que intime a Fiduciante a pagar, no prazo legal de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total da dívida (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), devidos e vencidos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive os tributos incidentes sobre o Imóvel, as contribuições condominiais e despesas de cobrança e de intimação.

Para tanto, as Partes declaram e concordam que o prazo de carência para a expedição da referida intimação pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, será de 5 (cinco) dias corridos, intimação essa que, portanto, deverá ser efetuada após o decurso do referido prazo, contado da data do requerimento realizado pelo Credor.

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

- (i) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, requerida pelo Credor ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo ser promovida por sua solicitação ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do Imóvel ou domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária (quando aplicável) sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais, bem como cientificando de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade do Imóvel será consolidada no patrimônio da Fiduciária e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme o caso;
- (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio da Fiduciante ou, ainda, pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- (iii) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, no endereço indicado no preâmbulo deste Contrato;

(iv) na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade;

(v) as Partes reconhecem e concordam que, conforme parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciados, houver procurado a Fiduciante, no seu endereço acima indicado, sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou representante legal da empresa ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”);

(vi) na forma do parágrafo 3º-B do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item “(v)” acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(vii) se constatado que a Fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído, encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local do Imóvel não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997;

(viii) é responsabilidade da Fiduciante informar ao Credor sobre a alteração de seu domicílio, conforme previsto no parágrafo 4º-A do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1997;

(ix) nos termos do parágrafo 4º-B do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, presume-se que a Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do Imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado ser imprescindível o envio da intimação ao contato eletrônico da Fiduciante, conforme dados indicados na cláusula de comunicação deste Contrato, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia;

(x) conforme estabelecido no parágrafo 4º-C do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, considera-se lugar inacessível: (a) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (b) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação;

(xi) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Credor ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item “(b)” acima, a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Credor requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Credor, da titularidade fiduciária do Imóvel; e

(xii) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

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

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

As Partes reconhecem que os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de propriedade da Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do Credor e a venda do Imóvel para realização da garantia, nos termos do parágrafo 11º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Na hipótese prevista na Cláusula 5.4 acima, cessará o direito da Fiduciante de utilizar-se da posse direta do Imóvel, devendo desocupá-lo em até 30 (trinta) dias contados da efetiva consolidação da propriedade do Imóvel.

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

Arrematado o Imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade do Imóvel no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da Fiduciante e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata estas disposições acima e serão resolvidas em perdas e danos, se devidamente comprovada.

Leilão Extrajudicial. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel e pago o correspondente ITBI, e o ITCMD, se for o caso, o Credor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de averbação da referida consolidação da propriedade, promoverá o leilão público extrajudicial para a alienação forçada do Imóvel, podendo ser realizado por meio eletrônico, do qual deverá ser intimada a Fiduciante, com antecedência de até 5 (cinco) dias, informando a data, o horário, o valor, as condições ofertadas ao público e os meios utilizados para a divulgação.

Para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, as datas, horários e locais e condições dos leilões serão comunicados à Fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio dos endereços eletrônicos detidos pela Fiduciante descritos na Cláusula 9.1 abaixo.

O primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Credor, e terá como base o Valor de Venda Forçada, descrito na Cláusula 2.2 deste Contrato. Caso o Valor de Venda Forçada convencionado pelas Partes seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre *transmissão intervivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

Se, no primeiro leilão público, não houver oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda Forçada, conforme descrito na Cláusula 2.2 acima e observado o previsto na Cláusula 5.5.2 acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo valor igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, tudo conforme previsto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

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

No segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos

legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, observada a faculdade disposta na Cláusula 5.5.2.1 acima.

Se, no segundo leilão público, (i) o maior lance oferecido não for igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas ou, ainda, (ii) se não houver lançador, (1) na hipótese do item “(i)” acima, o Credor poderá, aceitar, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor do Imóvel; ou (2) em ambas as hipóteses dos itens “(i)” e “(ii)” acima, o Credor poderá optar por ficar investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao Fiduciante a importância que sobejar, sendo que o Fiduciante permanecerá obrigado pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, até que seja realizada a sua integral quitação, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das garantias constituídas ou de outras a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, hipótese na qual para efeito de cálculo do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado do valor mencionado no item “(1)” acima, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

Direito de Preferência. À Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome do Credor e a realização do segundo público leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive aos valores correspondentes ao ITBI, e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da Propriedade Fiduciária no patrimônio do Credor, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis, inclusive das custas e dos emolumentos, para a nova aquisição do Imóvel, de que trata esta Cláusula 5.6, inclusive custas e emolumentos.

Valores. Se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação do Imóvel por terceiros, em leilão/praca, ou pelo Credor no segundo público leilão/praca negativo, for inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que, não optando pelo disposto no item (i) da Cláusula 5.5.3.1 acima, o Credor ficará investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao Fiduciante a importância que sobejar.

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

Para fins do disposto nesta Cláusula 5.7 e nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, o valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(i) o valor correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, na data do leilão, de acordo com o estabelecido nas Cláusulas 4.1 e 4.2 acima, nele incluídos os valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da

plena propriedade do Imóvel na pessoa do Credor e acréscimos das respectivas penalidades moratórias, compensatórias e outras despesas;

(ii) quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o Imóvel, incluindo o IPTU e quaisquer outros encargos, inclusive tributários, eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(iii) passivos ambientais e trabalhistas, do Imóvel, despesas de água, luz, gás, outras despesas com serviços de concessionárias (valores vencidos e não pagos à data do leilão), seguros, gastos com segurança, manutenção, benfeitorias, consertos no Imóvel e encargos condominiais, se for o caso;

(iv) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;

(v) despesas comprovadamente incorridas com a consolidação da propriedade em nome do Credor, inclusive relativas ao correspondente ITBI, e laudêmio, se for o caso; e

(vi) emolumentos e custas cartorárias.

O Credor poderá, em um só edital, indicar os detalhes para realização do primeiro e do segundo leilão, sem necessidade de publicar editais específicos para cada um deles, podendo ser realizado por meio eletrônico.

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

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

Fica assegurada ao Credor ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Credor, a imissão na posse do Imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias.

Ainda, em caso de não desocupação ou não devolução no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, custos condominiais, seguros, custos com sistema de segurança, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

A Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, nomeia o Credor, na qualidade de representante dos Debenturistas, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como seu procurador para exercer todos os direitos inerentes sobre a presente Propriedade Fiduciária, incluindo, mas não se limitando: (i) exercer todos os atos necessários à

conservação e defesa do Imóvel; (ii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante necessário para constituir, conservar, formalizar e validar as referidas garantias e aditar este Contrato; (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou de vencimento final das Debêntures, sem a total quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições deste Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido; e (iv) substabelecer os poderes ora conferidos, com reserva de iguais poderes, para exercício dos seus direitos e prerrogativas previstos neste Contrato (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro; e (v) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato. A procuração acima é outorgada como condição deste Contrato, no modelo do Anexo I deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Tal procuração será válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato ou enquanto subsistirem as Obrigações Garantidas.

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

TÉRMINO E LIBERAÇÃO.

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

A Propriedade Fiduciária resolver-se-á, automaticamente, com o pagamento da dívida e seus encargos e desde que não haja qualquer valor a ser pago a título de indenização que enseje a execução da Propriedade Fiduciária dada aqui em garantia.

Na hipótese de resolvida a Propriedade Fiduciária ou de verificada a Condição Resolutiva, na forma prevista nas Cláusulas 6.2 e 3.2 acima, respectivamente, o Credor, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de liquidação da dívida e/ou superação das mencionadas condições, fornecerá o termo de liberação à Fiduciante para que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente efetue o cancelamento do registro da Propriedade Fiduciária, observado o disposto nos parágrafos 1º e 1º-A do artigo 25 da Lei Federal nº 9.514/1997.

DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS.

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

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

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

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

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

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

(vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas de boa-fé por sua livre iniciativa, tendo a Fiduciante pleno conhecimento das disposições também contidas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, com as quais concorda e anui em sua integralidade para todos os fins;

(vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(viii) foi assessorada por consultorias legais e têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(ix) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração ou ao cumprimento deste Contrato;

(x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel;

(xi) inexistem quaisquer passivos fiscais, trabalhistas, cíveis e ambientais relacionados ao Imóvel;

(xii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, civil, ambiental, de *compliance* e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xiii) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel, exceto pelo disposto neste Contrato, não havendo qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Propriedade Fiduciária;

(xiv) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

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

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

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

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

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

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

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

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

(xxiii) contratou e mantém em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, com cobertura equivalente ao Valor do Imóvel, junto à seguradora de primeira linha, sendo que o Credor foi indicado como o único e exclusivo beneficiário, e foi apresentado o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor; e

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

As declarações prestadas pela Fiduciante no presente Contrato são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais. A Fiduciante obriga-se a mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sob pena das consequências previstas a seguir em favor do Credor, desde que sejam apurados prejuízos decorrentes comprovados para o Credor e/ou para o Imóvel, após prévia notificação, por escrito, com prazo de cura de 15 (quinze) dias corridos

concedido para a Fiduciante. Assim, a Fiduciante obriga-se a (i) comunicar em até 2 (dois) dias ao Credor, caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1, acima tornaram-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, o Credor, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados em decorrência da insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência ou desatualização de quaisquer das declarações prestadas na Cláusula 7.1.

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

(i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Credor, a seu exclusivo custo e despesas, em até 2 (dois) dias a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Fiduciário possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito ou por e-mail, para: (a) proteger o Imóvel; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

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

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

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

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

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

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

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

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

(x) renovar anualmente e manter em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, com cobertura equivalente ao Valor do Imóvel, no mínimo, durante todo o prazo de vigência da presente Propriedade Fiduciária, junto à seguradora de primeira linha, em todos os casos, (a) indicando o Credor como o único e exclusivo beneficiário, (b) arcando a Fiduciante com o prêmio do seguro, e (c) apresentando o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor, sempre que for solicitado;

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

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

DISPOSIÇÕES GERAIS.

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

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

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

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

A Fiduciante, conforme aqui representado, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 a 685 do Código Civil, nomeia e constitui o Credor, como seu bastante procurador, de modo a: (a) praticar todos os atos de qualquer natureza exigidos ou necessários para formalizar, averbar ou registrar este Contrato, ou quaisquer aditivos deste Contrato, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (b) praticar qualquer outro ato que seja necessário, nos termos da legislação aplicável atualmente em vigor, com a finalidade de formalizar os direitos de garantia sobre o Imóvel e preservar e manter as garantias previstas neste Contrato; e (c) praticar quaisquer atos ou assinar quaisquer documentos exigidos, necessários ou convenientes para o efetivo e fiel cumprimento deste Contrato.

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

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

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

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

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

Para fins dos artigos 47 e 48 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e demais legislações aplicáveis, a Fiduciante apresentou a seguinte Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em conjunto com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional: Certidão [●] de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº [●] emitida em nome da Fiduciante, em [●] de [●] de 2025, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, com validade até [●] de [●] de 202[●].

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 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e parágrafo 4º do inciso XII do artigo 784 do Código de Processo Civil, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula 8.

Este Contrato produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

COMUNICAÇÕES.

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

Se para a Fiduciante:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

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

CEP 22.290-160

Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marco Girardi e Philippe Jean Marie Coura Vivia

Telefone: (21) 3292-1221

e-mail: mg@piemonteholding.com / philippe.vivia@leadatacenters.com c/c
cc@piemonteholding.com

Se para o Credor:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 - São Paulo, SP
Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveitrust.com.br; af.assembleias@oliveitrust.com.br;
af.precificacao@oliveitrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

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

FORO DE ELEIÇÃO.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Contrato eletronicamente, dispensando a assinatura de testemunhas, observado o disposto na Cláusula 8.7 acima e no artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2025.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)
(assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página 1/2 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 2/2 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I

Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, a **ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 (“OUTORGANTE”), em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, representando a comunhão dos debenturistas da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública, pelo rito de registro automático de distribuição, da Outorgante (“Debenturistas” e “OUTORGADO”, respectivamente), seu bastante procurador, conferindo-lhe poderes para, de acordo com o previsto no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, celebrado entre a OUTORGANTE e o OUTORGADO em [●] de [●] de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato”), praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato, a fim de preservar e executar os direitos do OUTORGADO, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes para:

- (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel;
- (ii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da OUTORGANTE necessário para constituir, conservar, formalizar e validar a Alienação Fiduciária e aditar o Contrato;
- (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou de vencimento final das Debêntures, sem a total quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições do Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido;
- (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato;
- (v) conforme for necessário para garantir a constituição ou a prioridade da Alienação Fiduciária, representar a OUTORGANTE perante qualquer Cartório de Registro de

Imóveis nos quais o Contrato ou qualquer aditamento deva ser registrado e/ou averbado; e

- (vi) obter quaisquer informações sobre o Imóvel junto aos órgãos, repartições, autoridades e/ou instituições financeiras competentes.

O OUTORGADO poderá substabelecer, com reserva de iguais, os poderes ora conferidos a ela, (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pela OUTORGANTE ao OUTORGADO, nos termos do Contrato ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam nenhum desses poderes.

Essa procuração é outorgada em relação ao Contrato e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas e é irrevogável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil,

Esta procuração será válida e eficaz pelo prazo de 1 (um) ano e deverá ser renovada com pelos menos 30 (trinta) dias de antecedência de seu vencimento, por iguais períodos de 1 (um) ano, ou até o pagamento e liberação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Os termos iniciados em maiúsculas aqui usados, mas não definidos neste instrumento deverão ter os significados atribuídos a eles no Contrato.

[Local], [●] de [●] de [●].

**ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE
TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I.B AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL RIO DE JANEIRO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, celebrado nos termos dos artigos 22 a 38 da Lei Federal nº 9.514/1997 (conforme abaixo definido), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme em vigor, e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

- de um lado, na qualidade de fiduciante:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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, doravante denominada “Emissora” ou “Fiduciante”; e

- de outro lado, na qualidade de credor fiduciário: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de representante da comunhão dos debenturistas do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*”, celebrado em 25 de agosto de 2025 (“Debenturistas” e “Escritura de Emissão”, respectivamente), neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominado simplesmente “Fiduciário” ou “Credor”.

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

CONSIDERANDO QUE:

- (e) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 22 de agosto de 2025 aprovou, dentre outros, (a) os termos e condições da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Fiduciante (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, sem análise prévia, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais aplicáveis; (b) a autorização para a outorga, pela Fiduciante, de todas e quaisquer garantias vinculadas à Emissão, incluindo, sem limitação, a presente

Propriedade Fiduciária; e (c) a autorização para a celebração e cumprimento, pela Fiduciante, dos documentos e instrumentos necessários para a outorga da presente Propriedade Fiduciária, incluindo, sem limitação, a celebração deste Contrato;

- (f) o Fiduciário foi designado pelos Debenturistas (conforme abaixo definido) com o propósito de agir em nome dos Debenturistas com relação às garantias mencionadas na Escritura de Emissão para garantir o cumprimento das obrigações ali previstas, com poderes para receber, deter, administrar, cumprir, exercer e executar as garantias e todos e quaisquer direitos e recursos dos Debenturistas em seu nome e em benefício destes;
- (g) em cumprimento ao disposto na Escritura de Emissão, a Fiduciante, neste ato, nos termos do artigo 22 da Lei Federal 9.514/1997, resolve alienar, em garantia e em favor e benefício dos Debenturistas, neste ato representados pelo Credor, a propriedade fiduciária superveniente (“Propriedade Fiduciária”) do direito real de propriedade do Imóvel detido pelo Fiduciante, conforme especificado, descrito e caracterizado na Cláusula 2.1 abaixo (“Imóvel”), nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, já consideradas as alterações da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 (“Lei Federal nº 9.514/1997”), em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios incluindo Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, bem como eventuais honorários do Fiduciário, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Obrigações Garantidas”); e
- (h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

DEFINIÇÕES

Interpretações. (i) Os títulos e cabeçalhos das Cláusulas deste Contrato prestam-se apenas para fins de referência e não afetarão ou restringirão de qualquer maneira o significado das Cláusulas, parágrafos ou itens aos quais eles se aplicam; (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições constantes do presente Contrato empregadas na forma singular incluirão a forma plural e vice-versa; e os termos definidos empregados no gênero masculino incluirão o gênero feminino e vice-versa; (iii) referências a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer aditivos, substitutos, reformulações, consolidações e complementos a referidos documentos ou instrumentos, exceto quando expressamente indicado de outra forma; (iv) referências a qualquer lei incluirão todas as regras e regulamentos promulgadas em conexão com a referida lei; (v) exceto caso dispositivo expressamente em contrário no presente Contrato, referências às Partes incluirão seus sucessores, beneficiários, representantes e cessionários autorizados; e (vi) os termos

“incluir”, “inclui” e “inclusive” devem ser interpretados como se acompanhados da expressão “sem limitação”.

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

DO IMÓVEL

Imóvel. A Fiduciante é a única, legítima e exclusiva titular do direito real de propriedade do Imóvel, indicado e descrito sumariamente abaixo, sendo certo que, exceto pelo ônus descrito nas Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo, o Imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, quites de impostos, taxas, contribuições e despesas condominiais, do imóvel objeto **matrícula nº 364.789 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro**, que assim se descreve e caracteriza: “*Lote 1 do PAL 47816 situado na Avenida Imperatriz Leopoldina, lado par, fazendo esquina com a Avenida N-O, lado esquerdo de quem nela entra vindo da Avenida Imperatriz Leopoldina, na Freguesia de Jacarepaguá, medindo 150, 17m de frente, mais 27,31m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, concordando com o alinhamento da Avenida N-O, por onde mede 133,80m; 78,92m a direita, por onde confronta com o lote 2 do PAL 47816 de propriedade de CH-07 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”. Nos termos da Av.4, datada de 14 de agosto de 2019, consta averbação referente a construção do prédio nº 71 pela Av. N-o do PAA 10292/PAL 38883, com 32 vagas de garagem descobertas, tendo sido o “habite-se” concedido em 28 de maio de 2019. Referido imóvel foi adquirido pela Fiduciante por meio de uma compra e venda de imóvel, nos termos da “*Escritura Pública de Compra e Venda*”, lavrada pelo 4º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro, datada de 26 de outubro de 2021, no livro 4604, folhas 137/158, ato nº 017, registrada no R.5 da referida matrícula, datado de 24 de novembro de 2021.

Valor do Imóvel. Para fins fiscais, de registro e de venda em primeiro público leilão, o valor total do Imóvel, incluindo as atuais benfeitorias e acessões, corresponde, em 29 de julho de 2025, a R\$ 72.660.000,00 (setenta e dois milhões, seiscentos e sessenta e seis mil reais) em valor de mercado (“Valor do Imóvel”), e R\$ 50.862.000,00 (cinquenta milhões, oitocentos e sessenta e dois mil reais) em valor de venda forçada (“Valor de Venda Forçada”), de acordo com o laudo de avaliação elaborado por Uon Consulting, em 19 de agosto de 2025 (“Laudo de Avaliação”).

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

Base de Cálculo. Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo 1º do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, a Fiduciante ora declara que o Valor de Venda Forçada, conforme disposto na Cláusula 2.2 acima, não é atualmente inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, que será exigível por força da consolidação da propriedade

em nome do Credor, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro público leilão.

Atualização do Laudo de Avaliação. A Fiduciante deverá apresentar ao Credor, anualmente, até o último dia útil do mês de dezembro, a começar no ano de 2026, ou a qualquer momento caso solicitado de forma fundamentada pelos Debenturistas, atualização do Laudo de Avaliação, que deverá ser elaborado pelas empresas Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. ou Engebanc Engenharia e Serviços Ltda.

Caso o novo laudo de avaliação identifique uma modificação no valor do Imóvel, (a) por valorização do Imóvel, (b) pela realização de benfeitorias ou (c) pela desvalorização do Imóvel, o Valor do Imóvel e o Valor de Venda Forçada serão atualizados para fins de execução da presente garantia, comprometendo-se a celebrar eventual aditamento ao presente Contrato caso assim seja solicitado pelo Fiduciário.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE

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

Exceção feita à alienação fiduciária constituída e existente sobre o Imóvel em favor dos titulares das notas comerciais escriturais 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 Fiduciante (“1ª Emissão de Notas Comerciais” e “Alienação Fiduciária de Imóvel Existente”, respectivamente) e observado o previsto na Cláusula 3.1.2 abaixo, o Imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dívida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais, alienações ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as partes.

O cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Existente dar-se-á por meio do registro/averbação do termo de liberação emitido em [●] de [●] de 2025 pelo agente fiduciário representando a comunhão dos interesses dos titulares das notas comerciais da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante (“Termo de Liberação”). A Fiduciante deverá promover a prenotação do Termo de Liberação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data de celebração do presente Contrato.

Nos termos do artigo 23 da Lei Federal nº 9.514/1997, a presente Propriedade Fiduciária produzirá efeitos imediatamente após o registro/averbação do Termo de Liberação e concomitante registro deste Contrato perante a matrícula do Imóvel, a serem realizados

pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que operar-se-á a transferência da Propriedade Fiduciária e a posse direta e o Credor detentor da posse indireta do Imóvel, na forma da Cláusula 3.1 acima, subsistindo até o efetivo pagamento integral das Obrigações Garantidas.

A Fiduciante, enquanto estiver adimplente com as obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Contratos de Garantia Real, permanecerá na posse direta do Imóvel.

Nos termos do artigo 24, inciso V, da Lei Federal nº 9.514/1997, à Fiduciante é assegurado a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, exceto no caso de inadimplemento de quaisquer de suas obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Contratos de Garantia Real, sendo que a Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, inclusive defendendo-o de eventual turbação ou esbulho de terceiros, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações a ele atribuídos nos termos do artigo 1.228 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), em especial, mas não se limitando, aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º do referido artigo, permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada, ou seja, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, bem como pelo pagamento pontual de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, despesas condominiais, custos de manutenção, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários ou eventuais benfeitorias realizadas no Imóvel que incidam ou venham a incidir sobre ele, ainda que lançados em nome de terceiros, ou que sejam inerentes à garantia fiduciária ora constituída. O Credor não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno e/ou do uso do Imóvel pela Fiduciante, vez que figura como proprietário fiduciário do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel, nos termos deste Contrato.

Quaisquer valores com relação aos tributos, incluído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (“IPTU”), taxas, contribuições e despesas sobre o Imóvel, eventuais custos condominiais, custos de manutenção, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel, prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro deverão ser arcados pela Fiduciante. Caso a Fiduciante deixe de pagar quaisquer de tais valores quando devidos, sem prejuízo de caracterização de descumprimento de obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, poderá o Credor realizar tais pagamentos (que deverão ser antecipados pelos Debenturistas ao Credor), bem como quaisquer outros montantes pagos pelo Credor a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (inclusive honorários e despesas de consultores e peritos), os quais deverão ser reembolsados pela Fiduciante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contados do recebimento de solicitação efetuada pelo Credor nesse sentido.

A Fiduciante se obriga a pagar ao Credor juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso a partir e incluindo a data de tal requerimento até a data em que o montante seja integralmente reembolsado à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Os valores antecipados pelos Debenturistas serão ressarcidos pelo Credor tão logo reembolsados pela Fiduciante.

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

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

Tributos. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e do art. 1.368-B do Código Civil, o Credor (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel.

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

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

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

por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis e desde que a Companhia atenda tempestivamente eventuais exigências que sejam feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis para o efetivo registro e/ou averbação aqui previstos.

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

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

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

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

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

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

Se no dia de recebimento pelo Credor, a justa e prévia indenização do Imóvel for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após

satisfação integral das Obrigações Garantidas, será depositada em conta corrente de titularidade da Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, o Credor ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante sendo que, neste caso, a Fiduciante continuará responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas, equivalente ao montante total das Obrigações Garantidas subtraído pelo valor da eventual indenização recebida pelo Credor.

Na hipótese estabelecida na Cláusula 3.11.1.(b) acima a Fiduciante permanecerá responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas, sendo que o recebimento da indenização não importará em nenhum caso exoneração ou quitação da Fiduciante.

Pagamento Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração parcial correspondente da garantia fiduciária do Imóvel ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de liberação pelo Credor, nos termos previstos neste Contrato e na Lei Federal nº 9.514/1997.

DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

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

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

Descrição das Obrigações Garantidas. Ainda, em observância ao previsto no artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, para fins de execução da Propriedade Fiduciária, as Partes declaram que o valor total dos principais das Obrigações Garantidas é, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), de **R\$ 790.000.000,00 (setecentos e noventa milhões de reais)**, bem como estabelecem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas pela presente Propriedade Fiduciária:

Principais características das Debêntures:

- (xi) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é o dia 25 de agosto de 2025 (“Data de Emissão”).
- (xii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão, Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão), Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão) com eventual resgate da totalidade das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de agosto de 2032 (“Data de Vencimento”).
- (xiii) Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 790.000 (setecentas e noventa mil) Debêntures.
- (xiv) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- (xv) Atualização Monetária das Debêntures: o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.
- (xvi) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração Inicial”).

A Remuneração Inicial será aumentada caso a Fiduciante (a) não cumpra as metas mensuradas pelos respectivos indicadores de desempenho (*key performance indicators*) (“KPIs”), conforme definidos no Anexo III da Escritura de Emissão, nas respectivas Datas de Observação (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão), conforme atestado pelo Relatório do Verificador Externo (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão); ou (b) não entregue ao Agente Fiduciário até as respectivas Datas de Verificação (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão), o Relatório do Verificador Externo (qualquer uma dessas hipóteses, um “Evento de Step Up”).

Na ocorrência de um Mecanismo de *Step Up*, a Remuneração Inicial poderá ser aumentada nos termos previstos na Escritura de Emissão.

Para fins desta Contrato, considera-se “Remuneração” a Remuneração Inicial, acrescida do *Step Up* da Remuneração, se e conforme aplicável.

O *Step Up* da Remuneração é irreversível, independentemente de cumprimento *a posteriori* pela Fiduciante das metas mensuradas pelos respectivos KPIs, e nunca poderá ser aplicado de forma retroativa.

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures), desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até: (i) a data de pagamento da Remuneração em questão; (ii) a data em que ocorrer o resgate previsto na Cláusula 4.12.16 da Escritura de Emissão; (iii) a data em que ocorrer um resgate decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado; (iv) a data em que ocorrer um Resgate Antecipado Facultativo Total; ou (v) a data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um dos Eventos de Inadimplemento (conforme abaixo definidos), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura.

- (xvii) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga trimestralmente a partir da Data de Emissão, sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 25 de novembro de 2025 e o último, na Data de Vencimento (sendo cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).
- (xviii) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário: O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em 28 (vinte e oito) parcelas trimestrais e consecutivas, a partir da Data de Emissão, devidas sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 25 de novembro de 2025 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures, de acordo com as datas e percentuais previstos na Escritura de Emissão.
- (xix) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante (conforme definido na Escritura de Emissão) e Escriturador (conforme definido na Escritura de Emissão), para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.
- (xx) Encargos Moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impuntualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Fiduciante ficarão sujeitos a: (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

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

EXCUSSÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL.

Inadimplemento e Mora. Em observância ao quanto disposto no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, vencidas e não pagas, no todo ou em parte, as Obrigações Garantidas, configurar-se-á o inadimplemento da Fiduciante, hipótese em que o Credor estará autorizado a iniciar o procedimento de excussão da presente garantia, e requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que intime a Fiduciante a pagar, no prazo legal de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total da dívida (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), devidos e vencidos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive os tributos incidentes sobre o Imóvel, as contribuições condominiais e despesas de cobrança e de intimação.

Para tanto, as Partes declaram e concordam que o prazo de carência para a expedição da referida intimação pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, será de 5 (cinco) dias corridos, intimação essa que, portanto, deverá ser efetuada após o decurso do referido prazo, contado da data do requerimento realizado pelo Credor.

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

- (i) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, requerida pelo Credor ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo ser promovida por sua solicitação ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do Imóvel ou domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária (quando aplicável) sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais, bem como cientificando de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade do Imóvel será consolidada no patrimônio da Fiduciária e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme o caso;
- (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio da Fiduciante ou, ainda, pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

(iii) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, no endereço indicado no preâmbulo deste Contrato;

(iv) na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade;

(v) as Partes reconhecem e concordam que, conforme parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciados, houver procurado a Fiduciante, no seu endereço acima indicado, sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou representante legal da empresa ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”);

(vi) na forma do parágrafo 3º-B do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item “(v)” acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(vii) se constatado que a Fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído, encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local do Imóvel não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997;

(viii) é responsabilidade da Fiduciante informar ao Credor sobre a alteração de seu domicílio, conforme previsto no parágrafo 4º-A do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1997;

(ix) nos termos do parágrafo 4º-B do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, presume-se que a Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do Imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado ser imprescindível o envio da intimação ao contato eletrônico da Fiduciante, conforme dados indicados na cláusula de comunicação deste Contrato, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia;

(x) conforme estabelecido no parágrafo 4º-C do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, considera-se lugar inacessível: (a) aquele em que o funcionário responsável

pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (b) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação;

(xi) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Credor ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item “(b)” acima, a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Credor requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Credor, da titularidade fiduciária do Imóvel; e

(xii) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

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

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

As Partes reconhecem que os direitos reais de garantia ou constringências, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de propriedade da Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do Credor e a venda do Imóvel para realização da garantia, nos termos do parágrafo 11º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Na hipótese prevista na Cláusula 5.4 acima, cessará o direito da Fiduciante de utilizar-se da posse direta do Imóvel, devendo desocupá-lo em até 30 (trinta) dias contados da efetiva consolidação da propriedade do Imóvel.

Não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo previsto acima, o Credor, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel, quer tenha(m) adquirido no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a reintegração de sua posse,

declarando-se a Fiduciante ciente dos procedimentos e prazos estabelecidos no artigo 30 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Arrematado o Imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade do Imóvel no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da Fiduciante e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata estas disposições acima e serão resolvidas em perdas e danos, se devidamente comprovada.

Leilão Extrajudicial. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel e pago o correspondente ITBI, e o laudêmio, se for o caso, o Credor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de averbação da referida consolidação da propriedade, promoverá o leilão público extrajudicial para a alienação forçada do Imóvel, podendo ser realizado por meio eletrônico, do qual deverá ser intimada a Fiduciante, com antecedência de até 5 (cinco) dias, informando a data, o horário, o valor, as condições ofertadas ao público e os meios utilizados para a divulgação.

Para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, as datas, horários e locais e condições dos leilões serão comunicados à Fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio dos endereços eletrônicos detidos pela Fiduciante descritos na Cláusula 9.1 abaixo.

O primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Credor, e terá como base o Valor de Venda Forçada, descrito na Cláusula 2.2 deste Contrato. Caso o Valor de Venda Forçada convencionado pelas Partes seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre *transmissão intervivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

Se, no primeiro leilão público, não houver oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda Forçada, conforme descrito na Cláusula 2.2 acima e observado o previsto na Cláusula 5.5.2 acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo valor igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, tudo conforme previsto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

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

No segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, observada a faculdade disposta na Cláusula 5.5.2.1 acima.

Se, no segundo leilão público, (i) o maior lance oferecido não for igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas ou, ainda, (ii) se não houver lançador, (1) na hipótese do item “(i)” acima, o Credor poderá, aceitar, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor do Imóvel; ou (2) em ambas as hipóteses dos itens “(i)” e “(ii)” acima, o Credor poderá optar por ficar investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao Fiduciante a importância que sobejar, sendo que o Fiduciante permanecerá obrigado pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, até que seja realizada a sua integral quitação, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das garantias constituídas ou de outras a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, hipótese na qual para efeito de cálculo do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado do valor mencionado no item “(1)” acima, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

Direito de Preferência. À Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome do Credor e a realização do segundo público leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive aos valores correspondentes ao ITBI, e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da Propriedade Fiduciária no patrimônio do Credor, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis, inclusive das custas e dos emolumentos, para a nova aquisição do Imóvel, de que trata esta Cláusula 5.6, inclusive custas e emolumentos.

Valores. Se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação do Imóvel por terceiros, em leilão/praça, ou pelo Credor no segundo público leilão/praça negativo, for inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que, não optando pelo disposto no item (i) da Cláusula 5.5.3.1 acima, o Credor ficará investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao Fiduciante a importância que sobejar.

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

Para fins do disposto nesta Cláusula 5.7 e nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, o valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma das seguintes quantias:

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

O Credor poderá, em um só edital, indicar os detalhes para realização do primeiro e do segundo leilão, sem necessidade de publicar editais específicos para cada um deles, podendo ser realizado por meio eletrônico.

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

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

Fica assegurada ao Credor ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Credor, a imissão na posse do Imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias.

Ainda, em caso da não desocupação ou não devolução no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, custos condominiais, seguros, custos com sistema de segurança, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

A Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, nomeia o Credor, na qualidade de representante dos Debenturistas, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como seu procurador para exercer todos os direitos inerentes sobre a presente Propriedade Fiduciária, incluindo, mas não se limitando: (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel; (ii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante necessário para constituir, conservar, formalizar e validar as referidas garantias e aditar este Contrato; (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou de vencimento final das Debêntures, sem a total quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições deste Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido; e (iv) substabelecer os poderes ora conferidos, com reserva de iguais poderes, para exercício dos seus direitos e prerrogativas previstos neste Contrato (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro; e (v) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato. A procuração acima é outorgada como condição deste Contrato, no modelo do Anexo I deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Tal procuração será válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato ou enquanto subsistirem as Obrigações Garantidas.

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

TÉRMINO E LIBERAÇÃO.

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

A Propriedade Fiduciária resolver-se-á, automaticamente, com o pagamento da dívida e seus encargos e desde que não haja qualquer valor a ser pago a título de indenização que enseje a execução da Propriedade Fiduciária dada aqui em garantia.

Na hipótese de resolvida a Propriedade Fiduciária, na forma prevista na Cláusula 6.2 acima, respectivamente, o Credor, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de liquidação da dívida e/ou superação das mencionadas condições, fornecerá o termo de liberação à Fiduciante para que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente efetue o cancelamento do registro da Propriedade Fiduciária, observado o disposto nos parágrafos 1º e 1º-A do artigo 25 da Lei Federal nº 9.514/1997.

DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS.

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

- (i) tem plena capacidade de assumir as obrigações a ela imputáveis estabelecidas neste Contrato, possuindo direitos, poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (ii) os termos deste Contrato representam fielmente sua vontade, sendo certo que a celebração deste Contrato é realizada de boa-fé e a Fiduciante adotou todas as medidas necessárias para tal celebração, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- (iii) o presente Contrato constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (iv) está plenamente apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas de boa-fé por sua livre iniciativa, tendo a Fiduciante pleno conhecimento das disposições também contidas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, com as quais concorda e anui em sua integralidade para todos os fins;
- (vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (viii) foi assessorada por consultorias legais e têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- (ix) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração ou ao cumprimento deste Contrato;

(x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel;

(xi) inexitem quaisquer passivos fiscais, trabalhistas, cíveis e ambientais relacionados ao Imóvel;

(xii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, civil, ambiental, de *compliance* e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xiii) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel, exceto pelo disposto neste Contrato, não havendo qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Propriedade Fiduciária;

(xiv) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

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

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

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

alínea, serão empregados os melhores esforços para que seja prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que o Imóvel não será afetado;

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

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

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

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

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

(xxiii) contratou e mantém em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, com cobertura equivalente ao Valor do Imóvel, junto à seguradora de primeira linha, sendo que o Credor foi indicado como o único e exclusivo beneficiário, e foi apresentado o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor; e

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

As declarações prestadas pela Fiduciante no presente Contrato são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais. A Fiduciante obriga-se a mantê-las válidas até o cumprimento

integral das Obrigações Garantidas, sob pena das consequências previstas a seguir em favor do Credor, desde que sejam apurados prejuízos decorrentes comprovados para o Credor e/ou para o Imóvel, após prévia notificação, por escrito, com prazo de cura de 15 (quinze) dias corridos concedido para a Fiduciante. Assim, a Fiduciante obriga-se a (i) comunicar em até 2 (dois) dias ao Credor, caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1, acima tornaram-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, o Credor, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados em decorrência da insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência ou desatualização de quaisquer das declarações prestadas na Cláusula 7.1.

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

(i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Credor, a seu exclusivo custo e despesas, em até 2 (dois) dias a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Fiduciário possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito ou por e-mail, para: (a) proteger o Imóvel; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

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

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

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

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

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

descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

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

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

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

(x) renovar anualmente e manter em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, com cobertura equivalente ao Valor do Imóvel, no mínimo, durante todo o prazo de vigência da presente Propriedade Fiduciária, junto à seguradora de primeira linha, em todos os casos, (a) indicando o Credor como o único e exclusivo beneficiário, (b) arcando a Fiduciante com o prêmio do seguro, e (c) apresentando o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor, sempre que for solicitado;

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

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

DISPOSIÇÕES GERAIS.

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

Caso quaisquer das Partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes deste Contrato, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuído por esta Propriedade Fiduciária ou pela lei aplicável, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade, e não importará em renúncia aos direitos e faculdades

não exercidos, remissão e nem em precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condição deste Contrato, principalmente no que se refere aos acréscimos contratados.

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

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

A Fiduciante, conforme aqui representado, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 a 685 do Código Civil, nomeia e constitui o Credor, como seu bastante procurador, de modo a: (a) praticar todos os atos de qualquer natureza exigidos ou necessários para formalizar, averbar ou registrar este Contrato, ou quaisquer aditivos deste Contrato, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (b) praticar qualquer outro ato que seja necessário, nos termos da legislação aplicável atualmente em vigor, com a finalidade de formalizar os direitos de garantia sobre o Imóvel e preservar e manter as garantias previstas neste Contrato; e (c) praticar quaisquer atos ou assinar quaisquer documentos exigidos, necessários ou convenientes para o efetivo e fiel cumprimento deste Contrato.

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

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

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

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

cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

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

Para fins dos artigos 47 e 48 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e demais legislações aplicáveis, a Fiduciante apresentou a seguinte Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em conjunto com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional: Certidão [●] de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº [●] emitida em nome da Fiduciante, em [●] de [●] de 2025, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, com validade até [●] de [●] de 202[●].

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 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e parágrafo 4º do inciso XII do artigo 784 do Código de Processo Civil, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula 8.

Este Contrato produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

COMUNICAÇÕES.

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

Se para a Fiduciante:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

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

CEP 22.290-160

Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marco Girardi e Philippe Jean Marie Coura Vivia

Telefone: (21) 3292-1221

e-mail: mg@piemonteholding.com / philippe.vivia@leadatcenters.com c/c
cc@piemonteholding.com

Se para o Credor:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 - São Paulo, SP

Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

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

FORO DE ELEIÇÃO.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Contrato eletronicamente, dispensando a assinatura de testemunhas, observado o disposto na Cláusula 8.7 acima e no artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2025.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)
(assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página 1/2 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 2/2 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I

Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, a **ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 (“OUTORGANTE”), em caráter irrevogável e irretirável, nos termos do artigo 684 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, representando a comunhão dos debenturistas da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública, pelo rito de registro automático de distribuição, da Outorgante (“Debenturistas” e “OUTORGADO”, respectivamente), seu bastante procurador, conferindo-lhe poderes para, de acordo com o previsto no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, celebrado entre a OUTORGANTE e o OUTORGADO em [•] de [•] de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato”), praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato, a fim de preservar e executar os direitos do OUTORGADO, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes para:

- (vii) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel;
- (viii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da OUTORGANTE necessário para constituir, conservar, formalizar e validar a Alienação Fiduciária e aditar o Contrato;
- (ix) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou de vencimento final das Debêntures, sem a total quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições do Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido;
- (x) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato;
- (xi) conforme for necessário para garantir a constituição ou a prioridade da Alienação Fiduciária, representar a OUTORGANTE perante qualquer Cartório de Registro de

- Imóveis nos quais o Contrato ou qualquer aditamento deva ser registrado e/ou averbado;
e
(xii) obter quaisquer informações sobre o Imóvel junto aos órgãos, repartições, autoridades e/ou instituições financeiras competentes.

O OUTORGADO poderá substabelecer, com reserva de iguais, os poderes ora conferidos a ela, (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pela OUTORGANTE ao OUTORGADO, nos termos do Contrato ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam nenhum desses poderes.

Essa procuração é outorgada em relação ao Contrato e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas e é irrevogável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil,

Esta procuração será válida e eficaz pelo prazo de 1 (um) ano e deverá ser renovada com pelos menos 30 (trinta) dias de antecedência de seu vencimento, por iguais períodos de 1 (um) ano, ou até o pagamento e liberação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Os termos iniciados em maiúsculas aqui usados, mas não definidos neste instrumento deverão ter os significados atribuídos a eles no Contrato.

[Local], [●] de [●] de [●].

**ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE
TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I.C AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL
PORTO ALEGRE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, celebrado nos termos dos artigos 22 a 38 da Lei Federal nº 9.514/1997 (conforme abaixo definido), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme em vigor, e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

- de um lado, na qualidade de fiduciante:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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, doravante denominada “Emissora” ou “Fiduciante”; e

- de outro lado, na qualidade de credor fiduciário: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de representante da comunhão dos debenturistas do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*”, celebrado em 25 de agosto de 2025 (“Debenturistas” e “Escritura de Emissão”, respectivamente), neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominado simplesmente “Fiduciário” ou “Credor”.

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

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 22 de agosto de 2025 aprovou, dentre outros, (a) os termos e condições da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Fiduciante (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, sem análise prévia, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais aplicáveis; (b) a autorização para a outorga, pela Fiduciante, de todas e quaisquer garantias vinculadas à Emissão, incluindo, sem limitação, a presente

Propriedade Fiduciária; e (c) a autorização para a celebração e cumprimento, pela Fiduciante, dos documentos e instrumentos necessários para a outorga da presente Propriedade Fiduciária, incluindo, sem limitação, a celebração deste Contrato;

- (j) o Fiduciário foi designado pelos Debenturistas (conforme abaixo definido) com o propósito de agir em nome dos Debenturistas com relação às garantias mencionadas na Escritura de Emissão para garantir o cumprimento das obrigações ali previstas, com poderes para receber, deter, administrar, cumprir, exercer e executar as garantias e todos e quaisquer direitos e recursos dos Debenturistas em seu nome e em benefício destes;
- (k) em cumprimento ao disposto na Escritura de Emissão, a Fiduciante, neste ato, nos termos do artigo 22 da Lei Federal 9.514/1997, resolve alienar, em garantia e em favor e benefício dos Debenturistas, neste ato representados pelo Credor, a propriedade fiduciária superveniente (“Propriedade Fiduciária”) do direito real de propriedade do Imóvel detido pelo Fiduciante, conforme especificado, descrito e caracterizado na Cláusula 2.1 abaixo (“Imóvel”), nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, já consideradas as alterações da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 (“Lei Federal nº 9.514/1997”), em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios incluindo Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, bem como eventuais honorários do Fiduciário, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Obrigações Garantidas”); e
- (l) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

DEFINIÇÕES

Interpretações. (i) Os títulos e cabeçalhos das Cláusulas deste Contrato prestam-se apenas para fins de referência e não afetarão ou restringirão de qualquer maneira o significado das Cláusulas, parágrafos ou itens aos quais eles se aplicam; (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições constantes do presente Contrato empregadas na forma singular incluirão a forma plural e vice-versa; e os termos definidos empregados no gênero masculino incluirão o gênero feminino e vice-versa; (iii) referências a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer aditivos, substitutos, reformulações, consolidações e complementos a referidos documentos ou instrumentos, exceto quando expressamente indicado de outra forma; (iv) referências a qualquer lei incluirão todas as regras e regulamentos promulgadas em conexão com a referida lei; (v) exceto caso dispositivo expressamente em contrário no presente Contrato, referências às Partes incluirão seus sucessores, beneficiários, representantes e cessionários autorizados; e (vi) os termos

“incluir”, “inclui” e “inclusive” devem ser interpretados como se acompanhados da expressão “sem limitação”.

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

DO IMÓVEL

Imóvel. A Fiduciante é a única, legítima e exclusiva titular do direito real de propriedade do Imóvel, indicado e descrito sumariamente abaixo, sendo certo que, exceto pelo ônus descrito nas Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo, o Imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, quites de impostos, taxas, contribuições e despesas condominiais, do imóvel objeto **matrícula nº 64.690 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Alegre**, que assim se descreve e caracteriza: *“Os prédios nºs 44 da rua Ramiro Barcellos e 1547, 1551, 1555 e 1583 da rua Voluntários da Pátria e o respectivo terreno medindo 50,70m de frente à rua Ramiro Barcellos, esquina com a rua Voluntários da Pátria, em cujo alinhamento mede 56,93m de frente; 64,50m no lado oposto a esta rua, por linha reta, onde divide com imóvel que é ou foi de Pedro Chaves Barcellos ou seus herdeiros, sendo a divisa do lado oposto à rua Ramiro Barcellos, formada por linha quebradas, composta de três retas: a primeira partindo do alinhamento da rua Voluntários da Pátria, a oeste, segue na direção leste, na extensão de 47,70m, onde forma ângulo e segue na direção norte, na extensão de 7,57m onde forma outro ângulo e segue novamente na direção leste, na extensão de 18,30m, dividindo-se, por este lado, com imóvel que é ou foi da Companhia Maineri e Hammel. Bairro: Floresta. Quarteirão: ruas Voluntários da Pátria, Ramiro Barcelos Gaspar Martins e Avenida Farrapos”*. Nos termos da Av.4, datada de 26 de dezembro de 1984, consta averbação referente a demolição dos prédios nº 44 da rua Ramiro Barcellos, e os de nºs 1547,1551 e 1583, da rua Voluntários da Pátria e existe a construção de nº 1555, da rua Voluntários da Pátria com área atual de 3.506,35mq. Referido imóvel foi adquirido pela Fiduciante por meio de compra e venda de imóvel, nos termos da *“Escritura Pública de Compra e Venda”*, lavrada pelo 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, datada de 28 de outubro de 2022, no livro 8098, folhas 055/062, ato nº 025, registrada no R-24 da referida matrícula, datado de 1º de dezembro de 2022.

Valor do Imóvel. Para fins fiscais, de registro e de venda em primeiro público leilão, o valor total do Imóvel, incluindo as atuais benfeitorias e acessões, corresponde, em 01 de agosto de 2025, a R\$ 19.738.000,00 (dezenove milhões, setecentos e trinta e oito mil reais) em valor de mercado (*“Valor do Imóvel”*), e R\$ 11.843.000,00 (onze milhões, oitocentos e quarenta e três mil reais) em valor de venda forçada (*“Valor de Venda Forçada”*), de acordo com o laudo de avaliação elaborado por InvestCorp Real Estate, em 6 de agosto de 2025 (*“Laudo de Avaliação”*).

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

Base de Cálculo. Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo 1º do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, a Fiduciante ora declara que o Valor de Venda Forçada, conforme disposto na Cláusula 2.2 acima, não é atualmente inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Credor, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro público leilão.

Atualização do Laudo de Avaliação. A Fiduciante deverá apresentar ao Credor, anualmente, até o último dia útil do mês de dezembro, a começar no ano de 2026, ou a qualquer momento caso solicitado de forma fundamentada pelos Debenturistas, atualização do Laudo de Avaliação, que deverá ser elaborado pelas empresas Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. ou Engebanc Engenharia e Serviços Ltda.

Caso o novo laudo de avaliação identifique uma modificação no valor do Imóvel, (a) por valorização do Imóvel, (b) pela realização de benfeitorias ou (c) pela desvalorização do Imóvel, o Valor do Imóvel e o Valor de Venda Forçada serão atualizados para fins de execução da presente garantia, comprometendo-se a celebrar eventual aditamento ao presente Contrato caso assim seja solicitado pelo Fiduciário.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE

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

Exceção feita à alienação fiduciária constituída e existente sobre o Imóvel em favor dos titulares das notas comerciais escriturais 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 Fiduciante (“1ª Emissão de Notas Comerciais” e “Alienação Fiduciária de Imóvel Existente”, respectivamente) e observado o previsto na Cláusula 3.1.2 abaixo, o Imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dívida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais, alienações ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as partes.

O cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Existente dar-se-á por meio do registro/averbação do termo de liberação emitido em [●] de [●] de 2025 pelo agente fiduciário representando a comunhão dos interesses dos titulares das notas comerciais da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante (“Termo de Liberação”). A Fiduciante deverá promover a prenotação do Termo de Liberação perante o Cartório de Registro de

Imóveis competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data de celebração do presente Contrato.

Nos termos do artigo 23 da Lei Federal nº 9.514/1997, a presente Propriedade Fiduciária produzirá efeitos imediatamente após o registro/averbação do Termo de Liberação e concomitante registro deste Contrato perante a matrícula do Imóvel, a serem realizados pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que operar-se-á a transferência da Propriedade Fiduciária e a posse direta e o Credor detentor da posse indireta do Imóvel, na forma da Cláusula 3.1 acima, subsistindo até o efetivo pagamento integral das Obrigações Garantidas.

A Fiduciante, enquanto estiver adimplente com as obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Contratos de Garantia Real, permanecerá na posse direta do Imóvel.

Nos termos do artigo 24, inciso V, da Lei Federal nº 9.514/1997, à Fiduciante é assegurado a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, exceto no caso de inadimplemento de quaisquer de suas obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Contratos de Garantia Real, sendo que a Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, inclusive defendendo-o de eventual turbação ou esbulho de terceiros, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações a ele atribuídos nos termos do artigo 1.228 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), em especial, mas não se limitando, aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º do referido artigo, permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada, ou seja, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, bem como pelo pagamento pontual de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, despesas condominiais, custos de manutenção, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários ou eventuais benfeitorias realizadas no Imóvel que incidam ou venham a incidir sobre ele, ainda que lançados em nome de terceiros, ou que sejam inerentes à garantia fiduciária ora constituída. O Credor não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno e/ou do uso do Imóvel pela Fiduciante, vez que figura como proprietário fiduciário do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel, nos termos deste Contrato.

Quaisquer valores com relação aos tributos, incluído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (“ IPTU ”), taxas, contribuições e despesas sobre o Imóvel, eventuais custos condominiais, custos de manutenção, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel, prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro deverão ser arcados pela Fiduciante. Caso a Fiduciante deixe de pagar quaisquer de tais valores quando devidos, sem prejuízo de caracterização

de descumprimento de obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, poderá o Credor realizar tais pagamentos (que deverão ser antecipados pelos Debenturistas ao Credor), bem como quaisquer outros montantes pagos pelo Credor a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (inclusive honorários e despesas de consultores e peritos), os quais deverão ser reembolsados pela Fiduciante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contados do recebimento de solicitação efetuada pelo Credor nesse sentido. A Fiduciante se obriga a pagar ao Credor juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso a partir e incluindo a data de tal requerimento até a data em que o montante seja integralmente reembolsado à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Os valores antecipados pelos Debenturistas serão ressarcidos pelo Credor tão logo reembolsados pela Fiduciante.

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

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

Tributos. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e do art. 1.368-B do Código Civil, o Credor (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel.

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

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

Registro. A Fiduciante obriga-se a registrar o presente Contrato, bem como a averbar qualquer eventual aditamento, na matrícula do Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, em prazo não excedente a 30 (trinta) dias corridos a contar da data de prenotação do presente Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, sendo certo que o prazo para registro poderá ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis e desde que a Companhia atenda tempestivamente eventuais exigências que sejam feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis para o efetivo registro e/ou averbação aqui previstos.

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

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

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

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

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

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

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

Na hipótese estabelecida na Cláusula 3.11.1.(b) acima a Fiduciante permanecerá responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas, sendo que o recebimento da indenização não importará em nenhum caso exoneração ou quitação da Fiduciante.

Pagamento Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração parcial correspondente da garantia fiduciária do Imóvel ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de quitação pelo Credor, nos termos previstos neste Contrato e na Lei Federal nº 9.514/1997.

DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

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

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

Descrição das Obrigações Garantidas. Ainda, em observância ao previsto no artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, para fins de execução da Propriedade Fiduciária, as Partes declaram que o valor total dos principais das Obrigações Garantidas é, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), de **R\$ 790.000.000,00 (setecentos e noventa milhões de reais)**, bem como estabelecem

abaixo as principais características das Obrigações Garantidas pela presente Propriedade Fiduciária:

Principais características das Debêntures:

- (xxi) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é o dia 25 de agosto de 2025 (“Data de Emissão”).
- (xxii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão, Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão), Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão) com eventual resgate da totalidade das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de agosto de 2032 (“Data de Vencimento”).
- (xxiii) Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 790.000 (setecentas e noventa mil) Debêntures.
- (xxiv) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- (xxv) Atualização Monetária das Debêntures: o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.
- (xxvi) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração Inicial”).

A Remuneração Inicial será aumentada caso a Fiduciante (a) não cumpra as metas mensuradas pelos respectivos indicadores de desempenho (*key performance indicators*) (“KPIs”), conforme definidos no Anexo III da Escritura de Emissão, nas respectivas Datas de Observação (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão), conforme atestado pelo Relatório do Verificador Externo (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão); ou (b) não entregue ao Agente Fiduciário até as respectivas Datas de Verificação (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão), o Relatório do Verificador Externo (qualquer uma dessas hipóteses, um “Evento de Step Up”).

Na ocorrência de um Mecanismo de *Step Up*, a Remuneração Inicial poderá ser aumentada nos termos previstos na Escritura de Emissão.

Para fins desta Contrato, considera-se “Remuneração” a Remuneração Inicial, acrescida do *Step Up* da Remuneração, se e conforme aplicável.

O *Step Up* da Remuneração é irreversível, independentemente de cumprimento *a posteriori* pela Fiduciante das metas mensuradas pelos respectivos KPIs, e nunca poderá ser aplicado de forma retroativa.

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures), desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até: (i) a data de pagamento da Remuneração em questão; (ii) a data em que ocorrer o resgate previsto na Cláusula 4.12.16 da Escritura de Emissão; (iii) a data em que ocorrer um resgate decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado; (iv) a data em que ocorrer um Resgate Antecipado Facultativo Total; ou (v) a data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um dos Eventos de Inadimplemento (conforme abaixo definidos), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura.

- (xxvii) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga trimestralmente a partir da Data de Emissão, sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 25 de novembro de 2025 e o último, na Data de Vencimento (sendo cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).
- (xxviii) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário: O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em 28 (vinte e oito) parcelas trimestrais e consecutivas, a partir da Data de Emissão, devidas sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 25 de novembro de 2025 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures, de acordo com as datas e percentuais previstos na Escritura de Emissão.
- (xxix) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante (conforme definido na Escritura de Emissão) e Escriturador (conforme definido na Escritura de Emissão), para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.
- (xxx) Encargos Moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impuntualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Fiduciante ficarão sujeitos a: (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, independentemente

de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

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

EXCUSSÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL.

Inadimplemento e Mora. Em observância ao quanto disposto no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, vencidas e não pagas, no todo ou em parte, as Obrigações Garantidas, configurar-se-á o inadimplemento da Fiduciante, hipótese em que o Credor estará autorizado a iniciar o procedimento de excussão da presente garantia, e requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que intime a Fiduciante a pagar, no prazo legal de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total da dívida (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), devidos e vencidos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive os tributos incidentes sobre o Imóvel, as contribuições condominiais e despesas de cobrança e de intimação.

Para tanto, as Partes declaram e concordam que o prazo de carência para a expedição da referida intimação pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, será de 5 (cinco) dias corridos, intimação essa que, portanto, deverá ser efetuada após o decurso do referido prazo, contado da data do requerimento realizado pelo Credor.

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

(i) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, requerida pelo Credor ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo ser promovida por sua solicitação ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do Imóvel ou domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária (quando aplicável) sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais, bem como cientificando de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade do Imóvel será consolidada no patrimônio da Fiduciária e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme o caso;

(ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio da Fiduciante ou, ainda, pela Empresa Brasileira de Correios e

Telégrafos, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

(iii) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, no endereço indicado no preâmbulo deste Contrato;

(iv) na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade;

(v) as Partes reconhecem e concordam que, conforme parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciados, houver procurado a Fiduciante, no seu endereço acima indicado, sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou representante legal da empresa ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”);

(vi) na forma do parágrafo 3º-B do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item “(v)” acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(vii) se constatado que a Fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído, encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local do Imóvel não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997;

(viii) é responsabilidade da Fiduciante informar ao Credor sobre a alteração de seu domicílio, conforme previsto no parágrafo 4º-A do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1997;

(ix) nos termos do parágrafo 4º-B do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, presume-se que a Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do Imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado ser imprescindível o envio da intimação ao contato eletrônico da Fiduciante, conforme dados indicados na cláusula de comunicação deste Contrato, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia;

(x) conforme estabelecido no parágrafo 4º-C do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, considera-se lugar inacessível: (a) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (b) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação;

(xi) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Credor ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item “(b)” acima, a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Credor requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Credor, da titularidade fiduciária do Imóvel; e

(xii) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

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

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

As Partes reconhecem que os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de propriedade da Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do Credor e a venda do Imóvel para realização da garantia, nos termos do parágrafo 11º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Na hipótese prevista na Cláusula 5.4 acima, cessará o direito da Fiduciante de utilizar-se da posse direta do Imóvel, devendo desocupá-lo em até 30 (trinta) dias contados da efetiva consolidação da propriedade do Imóvel.

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

Arrematado o Imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade do Imóvel no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da Fiduciante e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata estas disposições acima e serão resolvidas em perdas e danos, se devidamente comprovada.

Leilão Extrajudicial. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel e pago o correspondente ITBI, e o laudêmio, se for o caso, o Credor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de averbação da referida consolidação da propriedade, promoverá o leilão público extrajudicial para a alienação forçada do Imóvel, podendo ser realizado por meio eletrônico, do qual deverá ser intimada a Fiduciante, com antecedência de até 5 (cinco) dias, informando a data, o horário, o valor, as condições ofertadas ao público e os meios utilizados para a divulgação.

Para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, as datas, horários e locais e condições dos leilões serão comunicados à Fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio dos endereços eletrônicos detidos pela Fiduciante descritos na Cláusula 9.1 abaixo.

O primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Credor, e terá como base o Valor de Venda Forçada, descrito na Cláusula 2.2 deste Contrato. Caso o Valor de Venda Forçada convencionado pelas Partes seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre *transmissão intervivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

Se, no primeiro leilão público, não houver oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda Forçada, conforme descrito na Cláusula 2.2 acima e observado o previsto na Cláusula 5.5.2 acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo valor igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, tudo conforme previsto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

O Credor poderá optar por executar a presente garantia em relação à parte de qualquer das Obrigações Garantidas, sem que isso implique quitação do restante das Obrigações Garantidas ou de outros valores eventualmente devidos pela Fiduciante ao Credor. Na hipótese de execução parcial do valor de qualquer das

Obrigações Garantidas, será considerado o montante executado para os fins de leilão público extrajudicial, observado o procedimento aqui estabelecido.

No segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, observada a faculdade disposta na Cláusula 5.5.2.1 acima.

Se, no segundo leilão público, (i) o maior lance oferecido não for igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas ou, ainda, (ii) se não houver lançador, (1) na hipótese do item “(i)” acima, o Credor poderá, aceitar, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor do Imóvel; ou (2) em ambas as hipóteses dos itens “(i)” e “(ii)” acima, o Credor poderá optar por ficar investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao Fiduciante a importância que sobejar, sendo que o Fiduciante permanecerá obrigado pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, até que seja realizada a sua integral quitação, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das garantias constituídas ou de outras a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, hipótese na qual para efeito de cálculo do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado do valor mencionado no item “(1)” acima, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

Direito de Preferência. À Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome do Credor e a realização do segundo público leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive aos valores correspondentes ao ITBI, e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da Propriedade Fiduciária no patrimônio do Credor, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis, inclusive das custas e dos emolumentos, para a nova aquisição do Imóvel, de que trata esta Cláusula 5.6, inclusive custas e emolumentos.

Valores. Se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação do Imóvel por terceiros, em leilão/praça, ou pelo Credor no segundo público leilão/praça negativo, for inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que, não optando pelo disposto no item (i) da Cláusula 5.5.3.1 acima, o Credor ficará investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao Fiduciante a importância que sobejar.

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

Para fins do disposto nesta Cláusula 5.7 e nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, o valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma das seguintes quantias:

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

O Credor poderá, em um só edital, indicar os detalhes para realização do primeiro e do segundo leilão, sem necessidade de publicar editais específicos para cada um deles, podendo ser realizado por meio eletrônico.

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

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

Fica assegurada ao Credor ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Credor, a imissão na posse do Imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias.

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

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

A Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, nomeia o Credor, na qualidade de representante dos Debenturistas, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como seu procurador para exercer todos os direitos inerentes sobre a presente Propriedade Fiduciária, incluindo, mas não se limitando: (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel; (ii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante necessário para constituir, conservar, formalizar e validar as referidas garantias e aditar este Contrato; (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou de vencimento final das Debêntures, sem a total quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições deste Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido; e (iv) substabelecer os poderes ora conferidos, com reserva de iguais poderes, para exercício dos seus direitos e prerrogativas previstos neste Contrato (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro; e (v) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato. A procuração acima é outorgada como condição deste Contrato, no modelo do Anexo I deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Tal procuração será válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato ou enquanto subsistirem as Obrigações Garantidas.

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

TÉRMINO E LIBERAÇÃO.

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

A Propriedade Fiduciária resolver-se-á, automaticamente, com o pagamento da dívida e seus encargos e desde que não haja qualquer valor a ser pago a título de indenização que enseje a execução da Propriedade Fiduciária dada aqui em garantia.

Na hipótese de resolvida a Propriedade Fiduciária ou de verificada a Condição Resolutiva, na forma prevista nas Cláusulas 6.2 e 3.2 acima, respectivamente, o Credor, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de liquidação da dívida e/ou superação das mencionadas condições, fornecerá o termo de liberação à Fiduciante para que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente efetue o cancelamento do registro da Propriedade Fiduciária, observado o disposto nos parágrafos 1º e 1º-A do artigo 25 da Lei Federal nº 9.514/1997.

DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS.

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

- (i) tem plena capacidade de assumir as obrigações a ela imputáveis estabelecidas neste Contrato, possuindo direitos, poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (ii) os termos deste Contrato representam fielmente sua vontade, sendo certo que a celebração deste Contrato é realizada de boa-fé e a Fiduciante adotou todas as medidas necessárias para tal celebração, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- (iii) o presente Contrato constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (iv) está plenamente apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas de boa-fé por sua livre iniciativa, tendo a Fiduciante pleno conhecimento das disposições também contidas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, com as quais concorda e anui em sua integralidade para todos os fins;
- (vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (viii) foi assessorada por consultorias legais e têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- (ix) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração ou ao cumprimento deste Contrato;

(x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel;

(xi) inexistem quaisquer passivos fiscais, trabalhistas, cíveis e ambientais relacionados ao Imóvel;

(xii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, civil, ambiental, de *compliance* e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xiii) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel, exceto pelo disposto neste Contrato, não havendo qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Propriedade Fiduciária;

(xiv) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

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

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

(xvii) não existem contra o Imóvel quaisquer questões ambientais e sociais relacionadas à, mas não se limitando, despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; localização em terras de ocupação indígena ou quilombola, ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e

segurança sendo certo que, caso venha a surgir qualquer das questões mencionadas nesta alínea, serão empregados os melhores esforços para que seja prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que o Imóvel não será afetado;

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

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

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

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

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

(xxiii) contratou e mantém em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, com cobertura equivalente ao Valor do Imóvel, junto à seguradora de primeira linha, sendo que o Credor foi indicado como o único e exclusivo beneficiário, e foi apresentado o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor; e

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

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

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

- (i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Credor, a seu exclusivo custo e despesas, em até 2 (dois) dias a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Fiduciário possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito ou por e-mail, para: (a) proteger o Imóvel; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (ii) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Credor, na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas do Credor para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
- (iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;
- (iv) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (a) à assinatura deste Contrato; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (v) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização do Credor;

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

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

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

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

(x) renovar anualmente e manter em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, com cobertura equivalente ao Valor do Imóvel, no mínimo, durante todo o prazo de vigência da presente Propriedade Fiduciária, junto à seguradora de primeira linha, em todos os casos, (a) indicando o Credor como o único e exclusivo beneficiário, (b) arcando a Fiduciante com o prêmio do seguro, e (c) apresentando o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor, sempre que for solicitado;

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

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

DISPOSIÇÕES GERAIS.

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

Caso quaisquer das Partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes deste Contrato, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja

atribuído por esta Propriedade Fiduciária ou pela lei aplicável, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade, e não importará em renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, remissão e nem em precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condição deste Contrato, principalmente no que se refere aos acréscimos contratados.

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

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

A Fiduciante, conforme aqui representado, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 a 685 do Código Civil, nomeia e constitui o Credor, como seu bastante procurador, de modo a: (a) praticar todos os atos de qualquer natureza exigidos ou necessários para formalizar, averbar ou registrar este Contrato, ou quaisquer aditivos deste Contrato, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (b) praticar qualquer outro ato que seja necessário, nos termos da legislação aplicável atualmente em vigor, com a finalidade de formalizar os direitos de garantia sobre o Imóvel e preservar e manter as garantias previstas neste Contrato; e (c) praticar quaisquer atos ou assinar quaisquer documentos exigidos, necessários ou convenientes para o efetivo e fiel cumprimento deste Contrato.

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

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

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

A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato desde que não afeta a validade do presente Contrato, não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as Partes obrigam-

se a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

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

Para fins dos artigos 47 e 48 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e demais legislações aplicáveis, a Fiduciante apresentou a seguinte Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em conjunto com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional: Certidão [●] de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº [●] emitida em nome da Fiduciante, em [●] de [●] de 2025, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, com validade até [●] de [●] de 202[●].

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 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e parágrafo 4º do inciso XII do artigo 784 do Código de Processo Civil, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula 8.

Este Contrato produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

COMUNICAÇÕES.

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

Se para a Fiduciante:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

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

CEP 22.290-160

Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marco Girardi e Philippe Jean Marie Coura Vivia

Telefone: (21) 3292-1221

e-mail: mg@piemonteholding.com / philippe.vivia@eleadacenters.com c/c
cc@piemonteholding.com

Se para o Credor:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro
Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 - São Paulo, SP

Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

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

FORO DE ELEIÇÃO.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Contrato eletronicamente, dispensando a assinatura de testemunhas, observado o disposto na Cláusula 8.7 acima e no artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2025.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página 1/2 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 2/2 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I

Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, a **ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 (“OUTORGANTE”), em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, representando a comunhão dos debenturistas da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública, pelo rito de registro automático de distribuição, da Outorgante (“Debenturistas” e “OUTORGADO”, respectivamente), seu bastante procurador, conferindo-lhe poderes para, de acordo com o previsto no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, celebrado entre a OUTORGANTE e o OUTORGADO em [•] de [•] de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato”), praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato, a fim de preservar e executar os direitos do OUTORGADO, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes para:

- (xiii) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel;
- (xiv) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da OUTORGANTE necessário para constituir, conservar, formalizar e validar a Alienação Fiduciária e aditar o Contrato;
- (xv) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou de vencimento final das Debêntures, sem a total quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições do Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido;
- (xvi) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato;
- (xvii) conforme for necessário para garantir a constituição ou a prioridade da Alienação Fiduciária, representar a OUTORGANTE perante qualquer Cartório de Registro de

- Imóveis nos quais o Contrato ou qualquer aditamento deva ser registrado e/ou averbado;
e
(xviii) obter quaisquer informações sobre o Imóvel junto aos órgãos, repartições, autoridades e/ou instituições financeiras competentes.

O OUTORGADO poderá substabelecer, com reserva de iguais, os poderes ora conferidos a ela, (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pela OUTORGANTE ao OUTORGADO, nos termos do Contrato ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam nenhum desses poderes.

Essa procuração é outorgada em relação ao Contrato e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas e é irrevogável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil,

Esta procuração será válida e eficaz pelo prazo de 1 (um) ano e deverá ser renovada com pelos menos 30 (trinta) dias de antecedência de seu vencimento, por iguais períodos de 1 (um) ano, ou até o pagamento e liberação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Os termos iniciados em maiúsculas aqui usados, mas não definidos neste instrumento deverão ter os significados atribuídos a eles no Contrato.

[Local], [●] de [●] de [●].

**ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE
TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I.D AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL SÃO BERNARDO DO CAMPO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, celebrado nos termos dos artigos 22 a 38 da Lei Federal nº 9.514/1997 (conforme abaixo definido), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme em vigor, e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

- de um lado, na qualidade de fiduciante:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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, doravante denominada “Emissora” ou “Fiduciante”; e

- de outro lado, na qualidade de credor fiduciário: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de representante da comunhão dos debenturistas do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*”, celebrado em 25 de agosto de 2025 (“Debenturistas” e “Escritura de Emissão”, respectivamente), neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominado simplesmente “Fiduciário” ou “Credor”.

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

CONSIDERANDO QUE:

- (m) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 22 de agosto de 2025 aprovou, dentre outros, (a) os termos e condições da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Fiduciante (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, sem análise prévia, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais aplicáveis; (b) a autorização para a outorga, pela Fiduciante, de todas e quaisquer garantias vinculadas à Emissão, incluindo, sem limitação, a presente

Propriedade Fiduciária; e (c) a autorização para a celebração e cumprimento, pela Fiduciante, dos documentos e instrumentos necessários para a outorga da presente Propriedade Fiduciária, incluindo, sem limitação, a celebração deste Contrato;

- (n) o Fiduciário foi designado pelos Debenturistas (conforme abaixo definido) com o propósito de agir em nome dos Debenturistas com relação às garantias mencionadas na Escritura de Emissão para garantir o cumprimento das obrigações ali previstas, com poderes para receber, deter, administrar, cumprir, exercer e executar as garantias e todos e quaisquer direitos e recursos dos Debenturistas em seu nome e em benefício destes;
- (o) em cumprimento ao disposto na Escritura de Emissão, a Fiduciante, neste ato, nos termos do artigo 22 da Lei Federal 9.514/1997, resolve alienar, em garantia e em favor e benefício dos Debenturistas, neste ato representados pelo Credor, a propriedade fiduciária superveniente (“Propriedade Fiduciária”) do direito real de propriedade do Imóvel detido pelo Fiduciante, conforme especificado, descrito e caracterizado na Cláusula 2.1 abaixo (“Imóvel”), nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, já consideradas as alterações da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 (“Lei Federal nº 9.514/1997”), em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios incluindo Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, bem como eventuais honorários do Fiduciário, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Obrigações Garantidas”); e
- (p) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

DEFINIÇÕES

Interpretações. (i) Os títulos e cabeçalhos das Cláusulas deste Contrato prestam-se apenas para fins de referência e não afetarão ou restringirão de qualquer maneira o significado das Cláusulas, parágrafos ou itens aos quais eles se aplicam; (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições constantes do presente Contrato empregadas na forma singular incluirão a forma plural e vice-versa; e os termos definidos empregados no gênero masculino incluirão o gênero feminino e vice-versa; (iii) referências a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer aditivos, substitutos, reformulações, consolidações e complementos a referidos documentos ou instrumentos, exceto quando expressamente indicado de outra forma; (iv) referências a qualquer lei incluirão todas as regras e regulamentos promulgadas em conexão com a referida lei; (v) exceto caso dispositivo expressamente em contrário no presente Contrato, referências às Partes incluirão seus sucessores, beneficiários, representantes e cessionários autorizados; e (vi) os termos

“incluir”, “incluir” e “inclusive” devem ser interpretados como se acompanhados da expressão “sem limitação”.

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

DO IMÓVEL

Imóvel. A Fiduciante é a única, legítima e exclusiva titular do direito real de propriedade do Imóvel, indicado e descrito sumariamente abaixo, sendo certo que, exceto pelo ônus descrito nas Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo, o Imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, quites de impostos, taxas, contribuições e despesas condominiais, do imóvel objeto **matrícula nº 108.367 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Bernardo do Campo**, que assim se descreve e caracteriza: “prédio industrial, com 4.115,15 metros quadrados de área construída, e seu respectivo terreno designado como sendo parte da Gleba A-2, destacada de um antigo terreno constituído pelo Lote Rural nº 15, do Núcleo Colonial de São Bernardo do Campo, localizado à Marginal Direita da Via Anchieta, Km 17, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Tem como ponto inicial a atual cerca na margem direita da marginal auxiliar direita da Via Anchieta, em direção a Santos, no marco "a", entre os Kms 17 e 18, onde confronta com terras de Antonio Garcez ou sucessores; desse ponto, seguindo pela cerca da marginal auxiliar direita daquela via, em direção a Santos, até o marco "b", numa linha de 158,72 metros, no rumo 17° 50' SE; daí fazendo uma pequena deflexão à direita, até o marco "c", numa linha reta de 12,80 metros, no rumo 10° 40' SE; daí defletindo à direita, numa linha reta de 408,60 metros no rumo 89° 02' SW, até chegar no ponto assinalado pelo marco "f", confrontando em toda esta linha, com terras de propriedade de Gina Strada Giorgi e outros; do marco "f", onde confronta com terras de propriedade de Ariston de Azevedo ou sucessores, defletindo à direita, numa linha de 164,10 metros, no rumo 0° 30' NW, até o marco "g", onde confronta com terras de propriedade de Antonio Garcez ou sucessores; daí defletindo à direita, numa linha reta de 354,00 metros no rumo 89° 02' NE, confrontando com terras de propriedade de Antonio Garcez ou sucessores, até o ponto inicial da Gleba A-2, encerrando a área de 62.280,47 metros quadrados”.

Valor do Imóvel. Para fins fiscais, de registro e de venda em primeiro público leilão, o valor total do Imóvel, incluindo as atuais benfeitorias e acessões, corresponde, em 24 de outubro de 2024, a R\$ 97.120.000,00 (noventa e sete milhões, cento e vinte mil reais) em valor de mercado (“Valor do Imóvel”), e R\$ 52.890.000,00 (cinquenta e dois milhões, oitocentos e noventa mil reais) em valor de venda forçada (“Valor de Venda Forçada”), de acordo com o laudo de avaliação elaborado por Cushman & Wakefield, em 25 de outubro de 2024 (“Laudo de Avaliação”).

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

Base de Cálculo. Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo 1º do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, a Fiduciante ora declara que o Valor de Venda Forçada,

conforme disposto na Cláusula 2.2 acima, não é atualmente inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Credor, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro público leilão.

Atualização do Laudo de Avaliação. A Fiduciante deverá apresentar ao Credor, anualmente, até o último dia útil do mês de dezembro, a começar no ano de 2026, ou a qualquer momento caso solicitado de forma fundamentada pelos Debenturistas, atualização do Laudo de Avaliação, que deverá ser elaborado pelas empresas Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. ou Engenbanc Engenharia e Serviços Ltda.

Caso o novo laudo de avaliação identifique uma modificação no valor do Imóvel, (a) por valorização do Imóvel, (b) pela realização de benfeitorias ou (c) pela desvalorização do Imóvel, o Valor do Imóvel e o Valor de Venda Forçada serão atualizados para fins de execução da presente garantia, comprometendo-se a celebrar eventual aditamento ao presente Contrato caso assim seja solicitado pelo Fiduciário.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE E DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

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

Exceção feita à alienação fiduciária constituída e existente sobre o Imóvel em favor dos titulares das notas comerciais escriturais 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 Fiduciante (“1ª Emissão de Notas Comerciais” e “Alienação Fiduciária de Imóvel Existente”, respectivamente) e observado o previsto na Cláusula 3.1.2 abaixo, o Imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais, alienações ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as partes.

O cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Existente dar-se-á por meio do registro/averbação do termo de liberação emitido em [●] de [●] de 2025 pelo agente fiduciário representando a comunhão dos interesses dos titulares das notas comerciais da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante (“Termo de Liberação”). A Fiduciante deverá promover a prenotação do Termo de Liberação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data de celebração do presente Contrato.

Nos termos do artigo 23 da Lei Federal nº 9.514/1997, a presente Propriedade Fiduciária produzirá efeitos imediatamente após o registro/averbação do Termo de Liberação e concomitante registro deste Contrato perante a matrícula do Imóvel, a serem realizados pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que operar-se-á a transferência da Propriedade Fiduciária e a posse direta e o Credor detentor da posse indireta do Imóvel, na forma da Cláusula 3.1 acima, subsistindo até o efetivo pagamento integral das Obrigações Garantidas.

A Fiduciante, enquanto estiver adimplente com as obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Contratos de Garantia Real, permanecerá na posse direta do Imóvel.

Nos termos do artigo 24, inciso V, da Lei Federal nº 9.514/1997, à Fiduciante é assegurado a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, exceto no caso de inadimplemento de quaisquer de suas obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Contratos de Garantia Real, sendo que a Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, inclusive defendendo-o de eventual turbação ou esbulho de terceiros, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações a ele atribuídos nos termos do artigo 1.228 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), em especial, mas não se limitando, aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º do referido artigo, permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada, ou seja, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, bem como pelo pagamento pontual de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, despesas condominiais, custos de manutenção, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários ou eventuais benfeitorias realizadas no Imóvel que incidam ou venham a incidir sobre ele, ainda que lançados em nome de terceiros, ou que sejam inerentes à garantia fiduciária ora constituída. O Credor não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno e/ou do uso do Imóvel pela Fiduciante, vez que figura como proprietário fiduciário do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel, nos termos deste Contrato.

Quaisquer valores com relação aos tributos, incluído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (“IPTU”), taxas, contribuições e despesas sobre o Imóvel, eventuais custos condominiais, custos de manutenção, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel, prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro deverão ser arcados pela Fiduciante. Caso a Fiduciante deixe de pagar quaisquer de tais valores quando devidos, sem prejuízo de caracterização de descumprimento de obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, poderá o Credor realizar tais pagamentos (que deverão ser antecipados pelos Debenturistas ao Credor), bem como quaisquer outros montantes pagos pelo Credor a qualquer outro título para a

preservação e a proteção de seus direitos (inclusive honorários e despesas de consultores e peritos), os quais deverão ser reembolsados pela Fiduciante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contados do recebimento de solicitação efetuada pelo Credor nesse sentido. A Fiduciante se obriga a pagar ao Credor juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso a partir e incluindo a data de tal requerimento até a data em que o montante seja integralmente reembolsado à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Os valores antecipados pelos Debenturistas serão ressarcidos pelo Credor tão logo reembolsados pela Fiduciante.

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

Condição Resolutiva. Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura e observada o disposto na Cláusula 3.1 e subcláusulas acima, as Partes desde já acordam que o presente Contrato restará resolvido, de pleno direito e de forma integral, nos termos do artigo 127 e 128 do Código Civil, em caso de verificação da realização de uma operação de aumento de capital social da Fiduciante no valor mínimo de USD 60.000.000,00 (sessenta milhões de dólares norte-americanos) ou o seu equivalente em reais (“Valor do Aumento de Capital”), por meio da subscrição e integralização em moeda corrente nacional de novas ações representativas do capital da Fiduciante, deduzidas as comissões devidos ao acionista subscritor, nos termos do acordo de investimento, equivalentes a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do Valor do Aumento de Capital, bem como as taxas e comissões da operação de câmbio e dos tributos aplicáveis à esse tipo de operação, que na presente data equivalem a 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) do Valor do Aumento de Capital, sendo que, em nenhuma hipótese, o valor a ser integralizado será inferior a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Aumento de Capital” e “Condição Resolutiva”, respectivamente). Assim que a Condição Resolutiva se verificar, a garantia objeto do presente Contrato perderá os seus efeitos, sendo certo que o Credor se obriga a enviar para a Fiduciante o respectivo termo de liberação devidamente assinado nos termos da Cláusula 6 abaixo.

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

Tributos. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e do art. 1.368-B do Código Civil, o Credor (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após

a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel.

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

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

Registro. A Fiduciante obriga-se a registrar o presente Contrato, bem como a averbar qualquer eventual aditamento, na matrícula do Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, em prazo não excedente a 30 (trinta) dias corridos a contar da data de prenotação do presente Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, sendo certo que o prazo para registro poderá ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis e desde que a Companhia atenda tempestivamente eventuais exigências que sejam feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis para o efetivo registro e/ou averbação aqui previstos.

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

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

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

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

Ocorrerá o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, se, além dos casos previstos em lei, na Escritura de Emissão, nos demais Contratos de Garantia e/ou neste Contrato, a Fiduciante:

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

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

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

Na hipótese estabelecida na Cláusula 3.11.1.(b) acima a Fiduciante permanecerá responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas, sendo que o recebimento da indenização não importará em nenhum caso exoneração ou quitação da Fiduciante.

Pagamento Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração parcial correspondente da garantia fiduciária do Imóvel ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de liberação pelo Credor, nos termos previstos neste Contrato e na Lei Federal nº 9.514/1997.

DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

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

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

Descrição das Obrigações Garantidas. Ainda, em observância ao previsto no artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, para fins de execução da Propriedade Fiduciária, as Partes declaram que o valor total dos principais das Obrigações Garantidas é, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), de **R\$ 790.000.000,00 (setecentos e noventa milhões de reais)**, bem como estabelecem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas pela presente Propriedade Fiduciária:

Principais características das Debêntures:

- (xxxi) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é o dia 25 de agosto de 2025 (“Data de Emissão”).
- (xxxii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão, Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão), Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão) com eventual resgate da totalidade das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de agosto de 2032 (“Data de Vencimento”).
- (xxxiii) Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 790.000 (setecentas e noventa mil) Debêntures.
- (xxxiv) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- (xxxv) Atualização Monetária das Debêntures: o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.
- (xxxvi) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão,

acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração Inicial”).

A Remuneração Inicial será aumentada caso a Fiduciante (a) não cumpra as metas mensuradas pelos respectivos indicadores de desempenho (*key performance indicators*) (“KPIs”), conforme definidos no Anexo III da Escritura de Emissão, nas respectivas Datas de Observação (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão), conforme atestado pelo Relatório do Verificador Externo (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão); ou (b) não entregue ao Agente Fiduciário até as respectivas Datas de Verificação (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão), o Relatório do Verificador Externo (qualquer uma dessas hipóteses, um “Evento de Step Up”).

Na ocorrência de um Mecanismo de *Step Up*, a Remuneração Inicial poderá ser aumentada nos termos previstos na Escritura de Emissão.

Para fins desta Contrato, considera-se “Remuneração” a Remuneração Inicial, acrescida do *Step Up* da Remuneração, se e conforme aplicável.

O *Step Up* da Remuneração é irreversível, independentemente de cumprimento *a posteriori* pela Fiduciante das metas mensuradas pelos respectivos KPIs, e nunca poderá ser aplicado de forma retroativa.

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures), desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até: (i) a data de pagamento da Remuneração em questão; (ii) a data em que ocorrer o resgate previsto na Cláusula 4.12.16 da Escritura de Emissão; (iii) a data em que ocorrer um resgate decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado; (iv) a data em que ocorrer um Resgate Antecipado Facultativo Total; ou (v) a data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um dos Eventos de Inadimplemento (conforme abaixo definidos), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura.

(xxxvii) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga trimestralmente a partir da Data de Emissão, sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 25 de novembro de 2025 e o último, na Data de Vencimento (sendo cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

(xxxviii) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário: O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em 28 (vinte e oito) parcelas trimestrais e consecutivas, a partir da Data de Emissão, devidas sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 25 de novembro de 2025 e as demais parcelas

serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures, de acordo com as datas e percentuais previstos na Escritura de Emissão.

- (xxxix) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante (conforme definido na Escritura de Emissão) e Escriturador (conforme definido na Escritura de Emissão), para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.
- (xl) Encargos Moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Fiduciante ficarão sujeitos a: (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

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

EXCUSSÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL.

Inadimplemento e Mora. Em observância ao quanto disposto no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, vencidas e não pagas, no todo ou em parte, as Obrigações Garantidas, configurar-se-á o inadimplemento da Fiduciante, hipótese em que o Credor estará autorizado a iniciar o procedimento de excussão da presente garantia, e requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que intime a Fiduciante a pagar, no prazo legal de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total da dívida (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), devidos e vencidos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive os tributos incidentes sobre o Imóvel, as contribuições condominiais e despesas de cobrança e de intimação.

Para tanto, as Partes declaram e concordam que o prazo de carência para a expedição da referida intimação pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, será de 5 (cinco) dias corridos, intimação essa que, portanto, deverá ser efetuada após o decurso do referido prazo, contado da data do requerimento realizado pelo Credor.

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

(i) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, requerida pelo Credor ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo ser promovida por sua solicitação ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do Imóvel ou domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária (quando aplicável) sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais, bem como cientificando de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade do Imóvel será consolidada no patrimônio da Fiduciária e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme o caso;

(ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio da Fiduciante ou, ainda, pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

(iii) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, no endereço indicado no preâmbulo deste Contrato;

(iv) na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade;

(v) as Partes reconhecem e concordam que, conforme parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciados, houver procurado a Fiduciante, no seu endereço acima indicado, sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou representante legal da empresa ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”);

(vi) na forma do parágrafo 3º-B do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item “(v)” acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(vii) se constatado que a Fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído, encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que, à vista da

certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local do Imóvel não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997;

(viii) é responsabilidade da Fiduciante informar ao Credor sobre a alteração de seu domicílio, conforme previsto no parágrafo 4º-A do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1997;

(ix) nos termos do parágrafo 4º-B do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, presume-se que a Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do Imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado ser imprescindível o envio da intimação ao contato eletrônico da Fiduciante, conforme dados indicados na cláusula de comunicação deste Contrato, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia;

(x) conforme estabelecido no parágrafo 4º-C do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, considera-se lugar inacessível: (a) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (b) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação;

(xi) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Credor ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item “(b)” acima, a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Credor requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Credor, da titularidade fiduciária do Imóvel; e

(xii) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

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

Consolidação da Propriedade. Caso não haja a purgação da mora, em conformidade com o disposto nas Cláusulas acima, o Credor poderá requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e, mediante

a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”), e do laudêmio, se for o caso, a plena propriedade do Imóvel consolidar-se-á em nome do Credor, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, que promoverá o público leilão extrajudicial do Imóvel, observando o procedimento adotado pelo artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme abaixo disposto.

As Partes reconhecem que os direitos reais de garantia ou constringções, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de propriedade da Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do Credor e a venda do Imóvel para realização da garantia, nos termos do parágrafo 11º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Na hipótese prevista na Cláusula 5.4 acima, cessará o direito da Fiduciante de utilizar-se da posse direta do Imóvel, devendo desocupá-lo em até 30 (trinta) dias contados da efetiva consolidação da propriedade do Imóvel.

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

Arrematado o Imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade do Imóvel no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da Fiduciante e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata estas disposições acima e serão resolvidas em perdas e danos, se devidamente comprovada.

Leilão Extrajudicial. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel e pago o correspondente ITBI, e o laudêmio, se for o caso, o Credor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de averbação da referida consolidação da propriedade, promoverá o leilão público extrajudicial para a alienação forçada do Imóvel, podendo ser realizado por meio eletrônico, do qual deverá ser intimada a Fiduciante, com antecedência de até 5 (cinco) dias, informando a data, o horário, o valor, as condições ofertadas ao público e os meios utilizados para a divulgação.

Para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, as datas, horários e locais e condições dos leilões serão comunicados à Fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio dos endereços eletrônicos detidos pela Fiduciante descritos na Cláusula 9.1 abaixo.

O primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Credor, e terá como base o Valor de Venda Forçada, descrito na Cláusula 2.2 deste Contrato. Caso o Valor de Venda Forçada convencionado pelas Partes seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre *transmissão intervivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

Se, no primeiro leilão público, não houver oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda Forçada, conforme descrito na Cláusula 2.2 acima e observado o previsto na Cláusula 5.5.2 acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo valor igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, tudo conforme previsto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

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

No segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, observada a faculdade disposta na Cláusula 5.5.2.1 acima.

Se, no segundo leilão público, (i) o maior lance oferecido não for igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas ou, ainda, (ii) se não houver lançador, (1) na hipótese do item “(i)” acima, o Credor poderá, aceitar, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor do Imóvel; ou (2) em ambas as hipóteses dos itens “(i)” e “(ii)” acima, o Credor poderá optar por ficar investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao Fiduciante a importância que sobejar, sendo que o Fiduciante permanecerá obrigado pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, até que seja realizada a sua integral quitação, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das garantias constituídas ou de outras a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, hipótese na qual para efeito de cálculo do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado do valor mencionado no item “(1)” acima, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

Direito de Preferência. À Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome do Credor e a realização do segundo público leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive aos valores correspondentes ao ITBI, e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da Propriedade Fiduciária no patrimônio do Credor, e às despesas inerentes ao

procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis, inclusive das custas e dos emolumentos, para a nova aquisição do Imóvel, de que trata esta Cláusula 5.6, inclusive custas e emolumentos.

Valores. Se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação do Imóvel por terceiros, em leilão/praça, ou pelo Credor no segundo público leilão/praça negativo, for inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que, não optando pelo disposto no item (i) da Cláusula 5.5.3.1 acima, o Credor ficará investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao Fiduciante a importância que sobejar.

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

Para fins do disposto nesta Cláusula 5.7 e nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, o valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma das seguintes quantias:

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

O Credor poderá, em um só edital, indicar os detalhes para realização do primeiro e do segundo leilão, sem necessidade de publicar editais específicos para cada um deles, podendo ser realizado por meio eletrônico.

Venda. Caso ocorra a venda do Imóvel, no 1º ou no 2º leilões acima previstos, o Credor deduzirá da quantia apurada o saldo devedor das Obrigações Garantidas atualizado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguros, dos encargos legais e contratuais, dos tributos, inclusive do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade e demais

verbas referidas na Cláusula 5.7.2 acima, e entregará, no prazo de 5 (cinco) dias subsequentes, à Fiduciante, a quantia que eventualmente sobejar.

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

Fica assegurada ao Credor ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Credor, a imissão na posse do Imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias.

Ainda, em caso da não desocupação ou não devolução no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, custos condominiais, seguros, custos com sistema de segurança, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

A Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, nomeia o Credor, na qualidade de representante dos Debenturistas, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como seu procurador para exercer todos os direitos inerentes sobre a presente Propriedade Fiduciária, incluindo, mas não se limitando: (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel; (ii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante necessário para constituir, conservar, formalizar e validar as referidas garantias e aditar este Contrato; (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou de vencimento final das Debêntures, sem a total quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições deste Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido; e (iv) substabelecer os poderes ora conferidos, com reserva de iguais poderes, para exercício dos seus direitos e prerrogativas previstos neste Contrato (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro; e (v) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato. A procuração acima é outorgada como condição deste Contrato, no modelo do Anexo I deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Tal procuração será válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato ou enquanto subsistirem as Obrigações Garantidas.

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

TÉRMINO E LIBERAÇÃO.

Este Contrato permanecerá em pleno vigor e efeito até a conclusão de todos os procedimentos de indenização e pagamento dos valores que venham a ser considerados devidos a título de indenização ao Credor ou caso verificada a Condição Resolutiva conforme Cláusula 3.2. acima, nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia Real ou até a consolidação da Propriedade Fiduciária, conforme Cláusula 5 acima.

Observada a Condição Resolutiva, a Propriedade Fiduciária resolver-se-á, automaticamente, com o pagamento da dívida e seus encargos e desde que não haja qualquer valor a ser pago a título de indenização que enseje a execução da Propriedade Fiduciária dada aqui em garantia.

Na hipótese de resolvida a Propriedade Fiduciária ou de verificada a Condição Resolutiva, na forma prevista nas Cláusulas 6.2 e 3.2 acima, respectivamente, o Credor, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de liquidação da dívida e/ou superação das mencionadas condições, fornecerá o termo de liberação à Fiduciante para que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente efetue o cancelamento do registro da Propriedade Fiduciária, observado o disposto nos parágrafos 1º e 1º-A do artigo 25 da Lei Federal nº 9.514/1997.

DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS.

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

- (i) tem plena capacidade de assumir as obrigações a ela imputáveis estabelecidas neste Contrato, possuindo direitos, poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (ii) os termos deste Contrato representam fielmente sua vontade, sendo certo que a celebração deste Contrato é realizada de boa-fé e a Fiduciante adotou todas as medidas necessárias para tal celebração, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- (iii) o presente Contrato constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (iv) está plenamente apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas de boa-fé por sua livre

iniciativa, tendo a Fiduciante pleno conhecimento das disposições também contidas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, com as quais concorda e anui em sua integralidade para todos os fins;

(vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(viii) foi assessorada por consultorias legais e têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(ix) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração ou ao cumprimento deste Contrato;

(x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel;

(xi) inexistem quaisquer passivos fiscais, trabalhistas, cíveis e ambientais relacionados ao Imóvel;

(xii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, civil, ambiental, de *compliance* e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xiii) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel, exceto pelo disposto neste Contrato, não havendo qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Propriedade Fiduciária;

(xiv) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

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

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

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

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

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

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

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

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

(xxiii) contratou e mantém em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, com cobertura equivalente ao Valor do Imóvel, junto à seguradora de primeira

linha, sendo que o Credor foi indicado como o único e exclusivo beneficiário, e foi apresentado o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor; e

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

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

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

(i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Credor, a seu exclusivo custo e despesas, em até 2 (dois) dias a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Fiduciário possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito ou por e-mail, para: (a) proteger o Imóvel; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

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

(iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem

qualquer restrição ou condição, e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;

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

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

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

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

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

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

(x) renovar anualmente e manter em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, com cobertura equivalente ao Valor do Imóvel, no mínimo, durante todo o prazo de vigência da presente Propriedade Fiduciária, junto à seguradora de primeira linha, em todos os casos, (a) indicando o Credor como o único e exclusivo beneficiário, (b) arcando a Fiduciante com o prêmio do seguro, e (c) apresentando o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor, sempre que for solicitado;

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

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

DISPOSIÇÕES GERAIS.

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

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

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

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

A Fiduciante, conforme aqui representado, neste ato, em caráter irrevogável e irretatável, nos termos dos artigos 683 a 685 do Código Civil, nomeia e constitui o Credor, como seu bastante procurador, de modo a: (a) praticar todos os atos de qualquer natureza exigidos ou necessários para formalizar, averbar ou registrar este Contrato, ou quaisquer aditivos deste Contrato, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (b) praticar qualquer outro ato que seja necessário, nos termos da legislação aplicável atualmente em vigor, com a finalidade de formalizar os direitos de garantia sobre o Imóvel e preservar e manter as garantias previstas neste Contrato; e (c) praticar quaisquer atos ou assinar quaisquer documentos exigidos, necessários ou convenientes para o efetivo e fiel cumprimento deste Contrato.

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

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

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

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

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

Para fins dos artigos 47 e 48 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e demais legislações aplicáveis, a Fiduciante apresentou a seguinte Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em conjunto com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional: Certidão [●] de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº [●] emitida em nome da Fiduciante, em [●] de [●] de 2025, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, com validade até [●] de [●] de 202[●].

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 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e parágrafo 4º do inciso XII do artigo 784 do Código de Processo Civil, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula 8.

Este Contrato produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

COMUNICAÇÕES.

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

Se para a Fiduciante:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

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

CEP 22.290-160

Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marco Girardi e Philippe Jean Marie Coura Vivia

Telefone: (21) 3292-1221

e-mail: mg@piemonteholding.com / philippe.vivia@eleadatacenters.com c/c
cc@piemonteholding.com

Se para o Credor:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 - São Paulo, SP

Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

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

FORO DE ELEIÇÃO.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Contrato eletronicamente, dispensando a assinatura de testemunhas, observado o disposto na Cláusula 8.7 acima e no artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2025.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página 1/2 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 2/2 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I

Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, a **ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 (“OUTORGANTE”), em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, representando a comunhão dos debenturistas da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública, pelo rito de registro automático de distribuição, da Outorgante (“Debenturistas” e “OUTORGADO”, respectivamente), seu bastante procurador, conferindo-lhe poderes para, de acordo com o previsto no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, celebrado entre a OUTORGANTE e o OUTORGADO em [•] de [•] de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato”), praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato, a fim de preservar e executar os direitos do OUTORGADO, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes para:

- (xix) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel;
- (xx) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da OUTORGANTE necessário para constituir, conservar, formalizar e validar a Alienação Fiduciária e aditar o Contrato;
- (xxi) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou de vencimento final das Debêntures, sem a total quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições do Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido;
- (xxii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato;
- (xxiii) conforme for necessário para garantir a constituição ou a prioridade da Alienação Fiduciária, representar a OUTORGANTE perante qualquer Cartório de Registro de

- Imóveis nos quais o Contrato ou qualquer aditamento deva ser registrado e/ou averbado;
e
(xxiv) obter quaisquer informações sobre o Imóvel junto aos órgãos, repartições, autoridades e/ou instituições financeiras competentes.

O OUTORGADO poderá substabelecer, com reserva de iguais, os poderes ora conferidos a ela, (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pela OUTORGANTE ao OUTORGADO, nos termos do Contrato ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam nenhum desses poderes.

Essa procuração é outorgada em relação ao Contrato e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas e é irrevogável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil,

Esta procuração será válida e eficaz pelo prazo de 1 (um) ano e deverá ser renovada com pelos menos 30 (trinta) dias de antecedência de seu vencimento, por iguais períodos de 1 (um) ano, ou até o pagamento e liberação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Os termos iniciados em maiúsculas aqui usados, mas não definidos neste instrumento deverão ter os significados atribuídos a eles no Contrato.

[Local], [●] de [●] de [●].

**ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE
TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I.E AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL
ALPHAVILLE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, celebrado nos termos dos artigos 22 a 38 da Lei Federal nº 9.514/1997 (conforme abaixo definido), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme em vigor, e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

- de um lado, na qualidade de fiduciante:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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, doravante denominada “Emissora” ou “Fiduciante”; e

- de outro lado, na qualidade de credor fiduciário: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de representante da comunhão dos debenturistas do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Elea Digital Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*”, celebrado em 25 de agosto de 2025 (“Debenturistas” e “Escritura de Emissão”, respectivamente), neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominado simplesmente “Fiduciário” ou “Credor”.

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

CONSIDERANDO QUE:

- (q) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 22 de agosto de 2025 aprovou, dentre outros, (a) os termos e condições da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Fiduciante (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, sem análise prévia, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais aplicáveis; (b) a autorização para a outorga, pela Fiduciante, de todas e quaisquer garantias vinculadas à Emissão, incluindo, sem limitação, a presente

Propriedade Fiduciária; e (c) a autorização para a celebração e cumprimento, pela Fiduciante, dos documentos e instrumentos necessários para a outorga da presente Propriedade Fiduciária, incluindo, sem limitação, a celebração deste Contrato;

- (r) o Fiduciário foi designado pelos Debenturistas (conforme abaixo definido) com o propósito de agir em nome dos Debenturistas com relação às garantias mencionadas na Escritura de Emissão para garantir o cumprimento das obrigações ali previstas, com poderes para receber, deter, administrar, cumprir, exercer e executar as garantias e todos e quaisquer direitos e recursos dos Debenturistas em seu nome e em benefício destes;
- (s) em cumprimento ao disposto na Escritura de Emissão, a Fiduciante, neste ato, nos termos do artigo 22 da Lei Federal 9.514/1997, resolve alienar, em garantia e em favor e benefício dos Debenturistas, neste ato representados pelo Credor, a propriedade fiduciária superveniente (“Propriedade Fiduciária”) do direito real de propriedade do Imóvel detido pelo Fiduciante, conforme especificado, descrito e caracterizado na Cláusula 2.1 abaixo (“Imóvel”), nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, já consideradas as alterações da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 (“Lei Federal nº 9.514/1997”), em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios incluindo Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, bem como eventuais honorários do Fiduciário, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Obrigações Garantidas”); e
- (t) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

DEFINIÇÕES

Interpretações. (i) Os títulos e cabeçalhos das Cláusulas deste Contrato prestam-se apenas para fins de referência e não afetarão ou restringirão de qualquer maneira o significado das Cláusulas, parágrafos ou itens aos quais eles se aplicam; (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições constantes do presente Contrato empregadas na forma singular incluirão a forma plural e vice-versa; e os termos definidos empregados no gênero masculino incluirão o gênero feminino e vice-versa; (iii) referências a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer aditivos, substitutos, reformulações, consolidações e complementos a referidos documentos ou instrumentos, exceto quando expressamente indicado de outra forma; (iv) referências a qualquer lei incluirão todas as regras e regulamentos promulgadas em conexão com a referida lei; (v) exceto caso dispositivo expressamente em contrário no presente Contrato, referências às Partes incluirão seus sucessores, beneficiários, representantes e cessionários autorizados; e (vi) os termos

“incluir”, “incluir” e “inclusive” devem ser interpretados como se acompanhados da expressão “sem limitação”.

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

DO IMÓVEL

Imóvel. A Fiduciante é a única, legítima e exclusiva titular do direito real de propriedade do Imóvel, indicado e descrito sumariamente abaixo, sendo certo que, exceto pelo ônus descrito nas Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo, o Imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, quites de impostos, taxas, contribuições e despesas condominiais, do imóvel objeto **matrícula nº 228.481 do Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Barueri**, que assim se descreve e caracteriza: “Tem início no ponto 01, de coordenadas N = 7.399.831,7260 e E = 311-319.2808 situado no alinhamento predial da Alameda Rio Negro, na divisa de parte do lote nº 3.2 da matrícula nº 99.276 deste Registro de Imóveis; deste ponto segue pela distância de 99,42m com azimute de 172°05'13” até o ponto 02, confrontando com a Alameda Rio Negro; deste ponto deflete à esquerda e segue pela distância de 275,76m com azimute de 94°41'40" até o ponto 03-A, confrontando com parte do lote nº 51 da matrícula nº 62.827 deste Registro de Imóveis; deste ponto deflete à esquerda e segue pela distância de 28,00m com azimute de 05°20'34" até o ponto 03-B; deste ponto deflete à direita e segue pela distância de 38,00m com azimute de 09°03'21" até o ponto 03-C; deste ponto deflete levemente à direita e segue pela distância de 30,81m com azimute de 11°46'09” até o ponto 04, confrontando do ponto 03-A ao ponto 04 com a faixa de servidão da linha de transmissão Ramal Monte Belo (alargamento); deste ponto deflete à esquerda e segue pela distância de 304,46m com azimute de 274°47'57" até o ponto 01, ponto de início da descrição, confrontando em 81,69m com o lote nº 04 da matrícula nº 33.984 deste Registro de Imóveis, em 126,40m com o lote nº 2.2 + parte dos lotes nºs 3 e 3.2 da matrícula nº 99.275 deste Registro de Imóveis e em 96,37m com parte do lote nº 3.2 da matrícula nº 99.276 deste Registro de Imóveis, encerrando a área total de 27.954,02m², cujo levantamento planimétrico se encontra encartado no Procedimento Administrativo de Apuração de Remanescente arquivado em pasta própria sob o nº 112, ordem 671”.

Valor do Imóvel. Para fins fiscais, de registro e de venda em primeiro público leilão, o valor total do Imóvel, incluindo as atuais benfeitorias e acessões, corresponde, em 28 de outubro de 2024, a R\$ 234.000.000,00 (duzentos e trinta e quatro milhões de reais) em valor de mercado (“Valor do Imóvel”), e R\$ 140.400.000,00 (cento e quarenta milhões e quatrocentos mil reais) em valor de venda forçada (“Valor de Venda Forçada”), de acordo com o laudo de avaliação elaborado por InvestCorp Real Estate, em 29 de outubro de 2024 (“Laudo de Avaliação”).

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

Base de Cálculo. Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo 1º do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, a Fiduciante ora declara que o Valor de Venda Forçada, conforme disposto na Cláusula 2.2 acima, não é atualmente inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Credor, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro público leilão.

Atualização do Laudo de Avaliação. A Fiduciante deverá apresentar ao Credor, anualmente, até o último dia útil do mês de dezembro, a começar no ano de 2026, ou a qualquer momento caso solicitado de forma fundamentada pelos Debenturistas, atualização do Laudo de Avaliação, que deverá ser elaborado pelas empresas Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. ou Engebanc Engenharia e Serviços Ltda.

Caso o novo laudo de avaliação identifique uma modificação no valor do Imóvel, (a) por valorização do Imóvel, (b) pela realização de benfeitorias ou (c) pela desvalorização do Imóvel, o Valor do Imóvel e o Valor de Venda Forçada serão atualizados para fins de execução da presente garantia, comprometendo-se a celebrar eventual aditamento ao presente Contrato caso assim seja solicitado pelo Fiduciário.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE E DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

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

Exceção feita à alienação fiduciária constituída e existente sobre o Imóvel em favor dos titulares das notas comerciais escriturais 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 Fiduciante (“1ª Emissão de Notas Comerciais” e “Alienação Fiduciária de Imóvel Existente”, respectivamente) e observado o previsto na Cláusula 3.1.2 abaixo, o Imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dívida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais, alienações ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as partes.

O cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Existente dar-se-á por meio do registro/averbação do termo de liberação emitido em [●] de [●] de 2025 pelo agente fiduciário representando a comunhão dos interesses dos titulares das notas comerciais da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Fiduciante (“Termo de Liberação”). A Fiduciante deverá promover a prenotação do Termo de Liberação perante o Cartório de Registro de

Imóveis competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data de celebração do presente Contrato.

Nos termos do artigo 23 da Lei Federal nº 9.514/1997, a presente Propriedade Fiduciária produzirá efeitos imediatamente após o registro/averbação do Termo de Liberação e concomitante registro deste Contrato perante a matrícula do Imóvel, a serem realizados pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que operar-se-á a transferência da Propriedade Fiduciária e a posse direta e o Credor detentor da posse indireta do Imóvel, na forma da Cláusula 3.1 acima, subsistindo até o efetivo pagamento integral das Obrigações Garantidas.

A Fiduciante, enquanto estiver adimplente com as obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Contratos de Garantia Real, permanecerá na posse direta do Imóvel.

Nos termos do artigo 24, inciso V, da Lei Federal nº 9.514/1997, à Fiduciante é assegurado a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, exceto no caso de inadimplemento de quaisquer de suas obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Contratos de Garantia Real, sendo que a Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, inclusive defendendo-o de eventual turbação ou esbulho de terceiros, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações a ele atribuídos nos termos do artigo 1.228 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), em especial, mas não se limitando, aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º do referido artigo, permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada, ou seja, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, bem como pelo pagamento pontual de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, despesas condominiais, custos de manutenção, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários ou eventuais benfeitorias realizadas no Imóvel que incidam ou venham a incidir sobre ele, ainda que lançados em nome de terceiros, ou que sejam inerentes à garantia fiduciária ora constituída. O Credor não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno e/ou do uso do Imóvel pela Fiduciante, vez que figura como proprietário fiduciário do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel, nos termos deste Contrato.

Quaisquer valores com relação aos tributos, incluído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (“ IPTU ”), taxas, contribuições e despesas sobre o Imóvel, eventuais custos condominiais, custos de manutenção, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel, prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro deverão ser arcados pela Fiduciante. Caso a Fiduciante deixe de pagar quaisquer de tais valores quando devidos, sem prejuízo de caracterização

de descumprimento de obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, poderá o Credor realizar tais pagamentos (que deverão ser antecipados pelos Debenturistas ao Credor), bem como quaisquer outros montantes pagos pelo Credor a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (inclusive honorários e despesas de consultores e peritos), os quais deverão ser reembolsados pela Fiduciante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contados do recebimento de solicitação efetuada pelo Credor nesse sentido. A Fiduciante se obriga a pagar ao Credor juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso a partir e incluindo a data de tal requerimento até a data em que o montante seja integralmente reembolsado à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Os valores antecipados pelos Debenturistas serão ressarcidos pelo Credor tão logo reembolsados pela Fiduciante.

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

Condição Resolutiva. Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura e observada o disposto na Cláusula 3.1 e subcláusulas acima, as Partes desde já acordam que o presente Contrato restará resolvido, de pleno direito e de forma integral, nos termos do artigo 127 e 128 do Código Civil, em caso de verificação da realização de uma operação de aumento de capital social da Fiduciante no valor mínimo de USD 60.000.000,00 (sessenta milhões de dólares norte-americanos) ou o seu equivalente em reais (“Valor do Aumento de Capital”), por meio da subscrição e integralização em moeda corrente nacional de novas ações representativas do capital da Fiduciante, deduzidas as comissões devidos ao acionista subscritor, nos termos do acordo de investimento, equivalentes a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do Valor do Aumento de Capital, bem como as taxas e comissões da operação de câmbio e dos tributos aplicáveis à esse tipo de operação, que na presente data equivalem a 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) do Valor do Aumento de Capital, sendo que, em nenhuma hipótese, o valor a ser integralizado será inferior a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Aumento de Capital” e “Condição Resolutiva”, respectivamente). Assim que a Condição Resolutiva se verificar, a garantia objeto do presente Contrato perderá os seus efeitos, sendo certo que o Credor se obriga a enviar para a Fiduciante o respectivo termo de liberação devidamente assinado nos termos da Cláusula 6 abaixo.

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

Tributos. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e do art. 1.368-B do Código Civil, o Credor (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel.

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

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

Registro. A Fiduciante obriga-se a registrar o presente Contrato, bem como a averbar qualquer eventual aditamento, na matrícula do Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, em prazo não excedente a 30 (trinta) dias corridos a contar da data de prenotação do presente Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável, sendo certo que o prazo para registro poderá ser prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis e desde que a Companhia atenda tempestivamente eventuais exigências que sejam feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis para o efetivo registro e/ou averbação aqui previstos.

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

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

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

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

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

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

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

Na hipótese estabelecida na Cláusula 3.11.1.(b) acima a Fiduciante permanecerá responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas, sendo que o recebimento da indenização não importará em nenhum caso exoneração ou quitação da Fiduciante.

Pagamento Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração parcial correspondente da garantia fiduciária do Imóvel ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de liberação pelo Credor, nos termos previstos neste Contrato e na Lei Federal nº 9.514/1997.

DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

Obrigações Garantidas. Nos termos do disposto no artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997 e observado o disposto na Cláusula 4.2 abaixo, as Partes concordam e reconhecem que a Propriedade Fiduciária ora ajustada tem por objeto garantir as Obrigações Garantidas assumidas

pela Fiduciante nos termos da Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia Real e eventuais aditamentos a serem celebrados, dos quais este Contrato constitui parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito, como se estivesse ora transcrito.

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

Descrição das Obrigações Garantidas. Ainda, em observância ao previsto no artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, para fins de execução da Propriedade Fiduciária, as Partes declaram que o valor total dos principais das Obrigações Garantidas é, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), de **R\$ 790.000.000,00 (setecentos e noventa milhões de reais)**, bem como estabelecem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas pela presente Propriedade Fiduciária:

Principais características das Debêntures:

- (xli) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é o dia 25 de agosto de 2025 (“Data de Emissão”).
- (xlii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão, Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão), Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão) com eventual resgate da totalidade das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de agosto de 2032 (“Data de Vencimento”).
- (xliii) Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 790.000 (setecentas e noventa mil) Debêntures.
- (xliv) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- (xlv) Atualização Monetária das Debêntures: o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.
- (xlvi) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias

diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração Inicial”).

A Remuneração Inicial será aumentada caso a Fiduciante (a) não cumpra as metas mensuradas pelos respectivos indicadores de desempenho (*key performance indicators*) (“KPIs”), conforme definidos no Anexo III da Escritura de Emissão, nas respectivas Datas de Observação (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão), conforme atestado pelo Relatório do Verificador Externo (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão); ou (b) não entregue ao Agente Fiduciário até as respectivas Datas de Verificação (conforme definido no Anexo III da Escritura de Emissão), o Relatório do Verificador Externo (qualquer uma dessas hipóteses, um “Evento de Step Up”).

Na ocorrência de um Mecanismo de *Step Up*, a Remuneração Inicial poderá ser aumentada nos termos previstos na Escritura de Emissão.

Para fins desta Contrato, considera-se “Remuneração” a Remuneração Inicial, acrescida do *Step Up* da Remuneração, se e conforme aplicável.

O *Step Up* da Remuneração é irreversível, independentemente de cumprimento *a posteriori* pela Fiduciante das metas mensuradas pelos respectivos KPIs, e nunca poderá ser aplicado de forma retroativa.

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures), desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até: (i) a data de pagamento da Remuneração em questão; (ii) a data em que ocorrer o resgate previsto na Cláusula 4.12.16 da Escritura de Emissão; (iii) a data em que ocorrer um resgate decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado; (iv) a data em que ocorrer um Resgate Antecipado Facultativo Total; ou (v) a data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um dos Eventos de Inadimplemento (conforme abaixo definidos), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura.

- (xlvii) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga trimestralmente a partir da Data de Emissão, sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 25 de novembro de 2025 e o último, na Data de Vencimento (sendo cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).
- (xlviii) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário: O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em 28 (vinte e oito) parcelas trimestrais e consecutivas, a partir da Data de Emissão, devidas sempre no dia 25 (vinte e cinco) dos meses

de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 25 de novembro de 2025 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures, de acordo com as datas e percentuais previstos na Escritura de Emissão.

- (xlix) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante (conforme definido na Escritura de Emissão) e Escriturador (conforme definido na Escritura de Emissão), para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.
- (l) Encargos Moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Fiduciante ficarão sujeitos a: (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

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

EXCUSSÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL.

Inadimplemento e Mora. Em observância ao quanto disposto no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, vencidas e não pagas, no todo ou em parte, as Obrigações Garantidas, configurar-se-á o inadimplemento da Fiduciante, hipótese em que o Credor estará autorizado a iniciar o procedimento de excussão da presente garantia, e requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que intime a Fiduciante a pagar, no prazo legal de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total da dívida (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), devidos e vencidos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive os tributos incidentes sobre o Imóvel, as contribuições condominiais e despesas de cobrança e de intimação.

Para tanto, as Partes declaram e concordam que o prazo de carência para a expedição da referida intimação pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, será de 5 (cinco) dias corridos, intimação essa que, portanto, deverá ser efetuada após o decurso do referido prazo, contado da data do requerimento realizado pelo Credor.

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

- (i) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, requerida pelo Credor ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo ser promovida por sua solicitação ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do Imóvel ou domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária (quando aplicável) sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais, bem como cientificando de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade do Imóvel será consolidada no patrimônio da Fiduciária e o Imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme o caso;
- (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio da Fiduciante ou, ainda, pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- (iii) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, no endereço indicado no preâmbulo deste Contrato;
- (iv) na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade;
- (v) as Partes reconhecem e concordam que, conforme parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciados, houver procurado a Fiduciante, no seu endereço acima indicado, sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou representante legal da empresa ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”);
- (vi) na forma do parágrafo 3º-B do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item “(v)” acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(vii) se constatado que a Fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído, encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local do Imóvel não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997;

(viii) é responsabilidade da Fiduciante informar ao Credor sobre a alteração de seu domicílio, conforme previsto no parágrafo 4º-A do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1997;

(ix) nos termos do parágrafo 4º-B do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, presume-se que a Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do Imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado ser imprescindível o envio da intimação ao contato eletrônico da Fiduciante, conforme dados indicados na cláusula de comunicação deste Contrato, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia;

(x) conforme estabelecido no parágrafo 4º-C do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, considera-se lugar inacessível: (a) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (b) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação;

(xi) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Credor ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item “(b)” acima, a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Credor requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Credor, da titularidade fiduciária do Imóvel; e

(xii) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

Purgação da Mora. Purgada a mora, convalescerá a Propriedade Fiduciária e Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, nos 03 (três) dias seguintes ao pagamento, entregará ao

Credor as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação, a suas expensas.

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

As Partes reconhecem que os direitos reais de garantia ou constringências, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de propriedade da Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do Credor e a venda do Imóvel para realização da garantia, nos termos do parágrafo 11º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Na hipótese prevista na Cláusula 5.4 acima, cessará o direito da Fiduciante de utilizar-se da posse direta do Imóvel, devendo desocupá-lo em até 30 (trinta) dias contados da efetiva consolidação da propriedade do Imóvel.

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

Arrematado o Imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade do Imóvel no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da Fiduciante e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata estas disposições acima e serão resolvidas em perdas e danos, se devidamente comprovada.

Leilão Extrajudicial. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel e pago o correspondente ITBI, e o laudêmio, se for o caso, o Credor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de averbação da referida consolidação da propriedade, promoverá o leilão público extrajudicial para a alienação forçada do Imóvel, podendo ser realizado por meio eletrônico, do qual deverá ser intimada a Fiduciante, com antecedência de até 5 (cinco) dias, informando a data, o horário, o valor, as condições ofertadas ao público e os meios utilizados para a divulgação.

Para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, as datas, horários e locais e condições dos leilões serão comunicados à Fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio dos endereços eletrônicos detidos pela Fiduciante descritos na Cláusula 9.1 abaixo.

O primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Credor, e terá como base o Valor de Venda Forçada, descrito na Cláusula 2.2 deste Contrato. Caso o Valor de Venda Forçada convencionado pelas Partes seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre *transmissão intervivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

Se, no primeiro leilão público, não houver oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda Forçada, conforme descrito na Cláusula 2.2 acima e observado o previsto na Cláusula 5.5.2 acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo valor igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, tudo conforme previsto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

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

No segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, observada a faculdade disposta na Cláusula 5.5.2.1 acima.

Se, no segundo leilão público, (i) o maior lance oferecido não for igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas ou, ainda, (ii) se não houver lançador, (1) na hipótese do item “(i)” acima, o Credor poderá, aceitar, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor do Imóvel; ou (2) em ambas as hipóteses dos itens “(i)” e “(ii)” acima, o Credor poderá optar por ficar investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao Fiduciante a importância que sobejar, sendo que o Fiduciante permanecerá obrigado pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, até que seja realizada a sua integral quitação, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das garantias constituídas ou de outras a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, hipótese na qual para efeito de cálculo do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado do valor mencionado no item “(1)” acima, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

Direito de Preferência. À Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome do Credor e a realização do segundo público leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive aos valores correspondentes ao ITBI, e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da Propriedade Fiduciária no patrimônio do Credor, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis, inclusive das custas e dos emolumentos, para a nova aquisição do Imóvel, de que trata esta Cláusula 5.6, inclusive custas e emolumentos.

Valores. Se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação do Imóvel por terceiros, em leilão/praça, ou pelo Credor no segundo público leilão/praça negativo, for inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que, não optando pelo disposto no item (i) da Cláusula 5.5.3.1 acima, o Credor ficará investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de entregar ao Fiduciante a importância que sobejar.

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

Para fins do disposto nesta Cláusula 5.7 e nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, o valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma das seguintes quantias:

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

O Credor poderá, em um só edital, indicar os detalhes para realização do primeiro e do segundo leilão, sem necessidade de publicar editais específicos para cada um deles, podendo ser realizado por meio eletrônico.

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

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

Fica assegurada ao Credor ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Credor, a imissão na posse do Imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias.

Ainda, em caso da não desocupação ou não devolução no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, custos condominiais, seguros, custos com sistema de segurança, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

A Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, nomeia o Credor, na qualidade de representante dos Debenturistas, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como seu procurador para exercer todos os direitos inerentes sobre a presente Propriedade Fiduciária, incluindo, mas não se limitando: (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel; (ii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante necessário para constituir, conservar, formalizar e validar as referidas garantias e aditar este Contrato; (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou de vencimento final das Debêntures, sem a total quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições deste Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido; e (iv) substabelecer os poderes ora conferidos, com reserva de iguais poderes, para exercício dos seus direitos e prerrogativas previstos neste Contrato (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro; e (v) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato. A procuração acima é outorgada como condição deste Contrato, no modelo do Anexo I deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Tal procuração será válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato ou enquanto subsistirem as Obrigações Garantidas.

Os recursos apurados com a excussão da garantia constituída nos termos deste Contrato, deverão ser imediatamente aplicados para fins da liquidação das Obrigações Garantidas, respeitando a

seguinte ordem de prioridade: (i) despesas incorridas com eventual processo judicial, inclusive custas processuais e honorários advocatícios e de peritos; (ii) pagamento de eventuais custos e despesas decorrentes dos procedimentos de excussão da Propriedade Fiduciária; (iii) pagamento de penalidades e outras taxas contratuais; (iv) Remuneração e Encargos Moratórios; e (v) saldo do Valor Nominal Unitário.

TÉRMINO E LIBERAÇÃO.

Este Contrato permanecerá em pleno vigor e efeito até a conclusão de todos os procedimentos de indenização e pagamento dos valores que venham a ser considerados devidos a título de indenização ao Credor ou caso verificada a Condição Resolutiva conforme Cláusula 3.2. acima, nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia Real ou até a consolidação da Propriedade Fiduciária, conforme Cláusula 5 acima.

Observada a Condição Resolutiva, a Propriedade Fiduciária resolver-se-á, automaticamente, com o pagamento da dívida e seus encargos e desde que não haja qualquer valor a ser pago a título de indenização que enseje a execução da Propriedade Fiduciária dada aqui em garantia.

Na hipótese de resolvida a Propriedade Fiduciária ou de verificada a Condição Resolutiva, na forma prevista nas Cláusulas 6.2 e 3.2 acima, respectivamente, o Credor, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de liquidação da dívida e/ou superação das mencionadas condições, fornecerá o termo de liberação à Fiduciante para que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente efetue o cancelamento do registro da Propriedade Fiduciária, observado o disposto nos parágrafos 1º e 1º-A do artigo 25 da Lei Federal nº 9.514/1997.

DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS.

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

- (i) tem plena capacidade de assumir as obrigações a ela imputáveis estabelecidas neste Contrato, possuindo direitos, poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (ii) os termos deste Contrato representam fielmente sua vontade, sendo certo que a celebração deste Contrato é realizada de boa-fé e a Fiduciante adotou todas as medidas necessárias para tal celebração, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- (iii) o presente Contrato constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

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

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

(vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas de boa-fé por sua livre iniciativa, tendo a Fiduciante pleno conhecimento das disposições também contidas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, com as quais concorda e anui em sua integralidade para todos os fins;

(vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(viii) foi assessorada por consultorias legais e têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(ix) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração ou ao cumprimento deste Contrato;

(x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel;

(xi) inexistem quaisquer passivos fiscais, trabalhistas, cíveis e ambientais relacionados ao Imóvel;

(xii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, civil, ambiental, de *compliance* e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xiii) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel, exceto pelo disposto neste Contrato, não havendo qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Propriedade Fiduciária;

(xiv) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam colocar em risco o Imóvel ou a

capacidade de cumprimento, pela Fiduciante de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

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

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

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

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

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

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

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

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

(xxiii) contratou e mantém em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, com cobertura equivalente ao Valor do Imóvel, junto à seguradora de primeira linha, sendo que o Credor foi indicado como o único e exclusivo beneficiário, e foi apresentado o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor; e

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

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

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

(i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Credor, a seu exclusivo custo e despesas, em até 2 (dois) dias a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Fiduciário possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito ou por e-mail, para: (a) proteger o Imóvel; (b) garantir o cumprimento das obrigações

assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

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

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

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

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

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

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

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

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

(x) renovar anualmente e manter em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, com cobertura equivalente ao Valor do Imóvel, no mínimo, durante todo o prazo de vigência da presente Propriedade Fiduciária, junto à seguradora de primeira linha, em todos os casos, (a) indicando o Credor como o único e exclusivo beneficiário, (b) arcando a Fiduciante com o prêmio do seguro, e (c) apresentando o respectivo

comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor, sempre que for solicitado;

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

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

DISPOSIÇÕES GERAIS.

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

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

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

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

A Fiduciante, conforme aqui representado, neste ato, em caráter irrevogável e irretatável, nos termos dos artigos 683 a 685 do Código Civil, nomeia e constitui o Credor, como seu bastante procurador, de modo a: (a) praticar todos os atos de qualquer natureza exigidos ou necessários para formalizar, averbar ou registrar este Contrato, ou quaisquer aditivos deste Contrato, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (b) praticar qualquer outro ato que seja necessário, nos termos da legislação aplicável atualmente em vigor, com a finalidade de formalizar os direitos de garantia sobre o Imóvel e preservar e manter as garantias previstas neste Contrato; e (c) praticar

quaisquer atos ou assinar quaisquer documentos exigidos, necessários ou convenientes para o efetivo e fiel cumprimento deste Contrato.

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

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

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

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

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

Para fins dos artigos 47 e 48 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e demais legislações aplicáveis, a Fiduciante apresentou a seguinte Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em conjunto com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional: Certidão [●] de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº [●] emitida em nome da Fiduciante, em [●] de [●] de 2025, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, com validade até [●] de [●] de 202[●].

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 2.200-2, de 24 de

agosto de 2001 e parágrafo 4º do inciso XII do artigo 784 do Código de Processo Civil, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula 8.

Este Contrato produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

COMUNICAÇÕES.

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

Se para a Fiduciante:

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

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

CEP 22.290-160

Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marco Girardi e Philippe Jean Marie Coura Vivia

Telefone: (21) 3292-1221

e-mail: mg@piemonteholding.com / philippe.vivia@leadatacenters.com c/c
cc@piemonteholding.com

Se para o Credor:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 - São Paulo, SP

Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

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

FORO DE ELEIÇÃO.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Contrato eletronicamente, dispensando a assinatura de testemunhas, observado o disposto na Cláusula 8.7 acima e no artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2025.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página 1/2 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)

ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 2/2 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I

Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, a **ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 (“OUTORGANTE”), em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, representando a comunhão dos debenturistas da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública, pelo rito de registro automático de distribuição, da Outorgante (“Debenturistas” e “OUTORGADO”, respectivamente), seu bastante procurador, conferindo-lhe poderes para, de acordo com o previsto no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*”, celebrado entre a OUTORGANTE e o OUTORGADO em [•] de [•] de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato”), praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato, a fim de preservar e executar os direitos do OUTORGADO, nos termos do referido instrumento, incluindo poderes para:

- (xxv) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel;
- (xxvi) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da OUTORGANTE necessário para constituir, conservar, formalizar e validar a Alienação Fiduciária e aditar o Contrato;
- (xxvii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou de vencimento final das Debêntures, sem a total quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais documentos da Emissão, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições do Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido;
- (xxviii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato;
- (xxix) conforme for necessário para garantir a constituição ou a prioridade da Alienação Fiduciária, representar a OUTORGANTE perante qualquer Cartório de Registro de

- Imóveis nos quais o Contrato ou qualquer aditamento deva ser registrado e/ou averbado;
e
(xxx) obter quaisquer informações sobre o Imóvel junto aos órgãos, repartições, autoridades e/ou instituições financeiras competentes.

O OUTORGADO poderá substabelecer, com reserva de iguais, os poderes ora conferidos a ela, (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pela OUTORGANTE ao OUTORGADO, nos termos do Contrato ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam nenhum desses poderes.

Essa procuração é outorgada em relação ao Contrato e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas e é irrevogável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil,

Esta procuração será válida e eficaz pelo prazo de 1 (um) ano e deverá ser renovada com pelos menos 30 (trinta) dias de antecedência de seu vencimento, por iguais períodos de 1 (um) ano, ou até o pagamento e liberação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Os termos iniciados em maiúsculas aqui usados, mas não definidos neste instrumento deverão ter os significados atribuídos a eles no Contrato.

[Local], [●] de [●] de [●].

**ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE
TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO II AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel Brasília:

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

“Lotes nºs 470, 480, 490, 500, 510 e 520, da Quadra 02, do SIG/SUL, desta Capital, medindo cada um 10,00m pelas linhas de frente e fundos e 150,00m pelas linhas laterais esquerda e direita, ou seja, a área de 1.500,00m², totalizando uma área de 9.000,00m², formando figuras regulares e limitando-se com os lotes números nºs 460 e 530, da mesma quadra e setor”. Nos termos da Av.3, datada de 4 de outubro de 2006, consta averbação referente a construção de um prédio comercial com área total construída de 5.510,70m².

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido pela Emissora nos termos da Escritura de Integralização, lavrada pelo 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, datada de 10 de março de 2021, no livro 4197, folha 098/100, ato 025, registrada no R.8 da referida matrícula, datado de 7 de abril de 2022 e cuja denominação da Emissora foi alterada nos termos do instrumento particular (1º aditamento) de 5 de dezembro de 2022 averbado sob Av.14 datado de 6 de janeiro de 2023.

Cadastro Municipal: O imóvel se encontra cadastrado perante a Prefeitura do Distrito Federal sob a inscrição nº 48376256, tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2025 o valor venal de R\$ 9.489.702,28 (nove milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, setecentos e dois reais e vinte e oito centavos).

Ônus/Gravames: Consta registrado sob o R.16, datado de 21 de fevereiro de 2024, registro de alienação fiduciária constituída em favor do Agente Fiduciário, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*” datado de 28 de dezembro de 2023 para garantia de dívida no montante de até R\$ 570.000.000,00 (quinhentos e setenta milhões de reais), referente a emissão das debêntures emitidas em 18 de dezembro de 2023, a ser paga parceladamente.

Imóvel Rio de Janeiro:

Imóvel objeto da matrícula de nº 364.789 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Lote 1 do PAL 47816 situado na Avenida Imperatriz Leopoldina, lado par, fazendo esquina com a Avenida N-O, lado esquerdo de quem nela entra vindo da Avenida Imperatriz Leopoldina, na Freguesia de Jacarepaguá, medindo 150,17m de frente, mais 27,31m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, concordando com o alinhamento da Avenida N-O, por onde mede 133,80m; 78,92m a direita, por onde confronta com o lote 2 do PAL 47816 de propriedade de CH-07 Empreendimentos Imobiliários Ltda.”. Nos termos da Av.4, datada de 14 de agosto de 2019, consta averbação referente a construção do prédio nº 71 pela Av. N-o do PAA 10292/PAL 38883, com 32 vagas de garagem descobertas, tendo sido o “habite-se” concedido em 28 de maio de 2019.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido pela Emissora nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo 4º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro, datada de 26 de outubro de 2021, no livro 4604, folhas 137/158, ato nº 017, registrada no R.5 da referida matrícula, datado de 24 de novembro de 2021.

Cadastro Municipal: O imóvel se encontra cadastrado perante a Prefeitura do Rio de Janeiro sob a inscrição nº 3195968-7, código de logradouro nº 20224-2, tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2025 o valor venal de R\$ 16.379.718,00 (dezesesseis milhões, trezentos e setenta e nove mil, setecentos e dezoito reais).

Ônus/Gravames: Consta registrado sob o R.10, datado de 8 de março de 2024, registro de alienação fiduciária constituída em favor do Agente Fiduciário, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*” datado de 28 de dezembro de 2023 para garantia de dívida no montante de até R\$ 570.000.000,00 (quinhentos e setenta milhões de reais).

Imóvel Porto Alegre:

Imóvel objeto da matrícula de nº 64.690 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Os prédios nºs 44 da rua Ramiro Barcellos e 1547, 1551, 1555 e 1583 da rua Voluntários da Pátria e o respectivo terreno medindo 50,70m de frente à rua Ramiro Barcellos, esquina com a rua Voluntários da Pátria, em cujo alinhamento mede 56,93m de frente; 64,50m no lado oposto a esta rua, por linha reta, onde divide com imóvel que é ou foi de Pedro Chaves

Barcellos ou seus herdeiros, sendo a divisa do lado oposto à rua Ramiro Barcellos, formada por linha quebradas, composta de três retas: a primeira partindo do alinhamento da rua Voluntários da Pátria, a oeste, segue na direção leste, na extensão de 47,70m, onde forma ângulo e segue na direção norte, na extensão de 7,57m onde forma outro ângulo e segue novamente na direção leste, na extensão de 18,30m, dividindo-se, por este lado, com imóvel que é ou foi da Companhia Maineri e Hammel. Bairro: Floresta. Quarteirão: ruas Voluntários da Pátria, Ramiro Barcelos Gaspar Martins e Avenida Farrapos”. Nos termos da Av.4, datada de 26 de dezembro de 1984, consta averbação referente a demolição dos prédios nº 44 da rua Ramiro Barcellos, e os de nºs 1547,1551 e 1583, da rua Voluntários da Pátria e existe a construção de nº 1555, da rua Voluntários da Pátria com área atual de 3.506,35mq.

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido pela Emissora nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 28 de outubro de 2022 e escritura pública declaratória de aditamento a termo lavrada em 29 de novembro de 2022 pelo 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 8098, folhas 055/062, ato nº 025, registrada sob R.24 da referida matrícula datado de 1º de dezembro de 2022.

Cadastro Municipal: O imóvel se encontra cadastrado perante a Prefeitura de Porto Alegre sob a inscrição nº 1784684, tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2025 o valor venal de R\$ 7.795.634,22 (sete milhões, setecentos e noventa e cinco mil, seiscentos e trinta e quatro reais e vinte e dois centavos).

Ônus/Gravames: Consta registrado sob o R.28, datado de 18 de março de 2024, registro de alienação fiduciária constituída em favor de Agente Fiduciário, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel*” datado de 28 de dezembro de 2023 para garantia de dívida no montante de até R\$ 570.000.000,00 (quinhentos e setenta milhões de reais).

Imóvel São Bernardo do Campo:

Imóvel objeto da matrícula nº 108.367 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Bernardo do Campo, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Prédio industrial, com 4.115,15 metros quadrados de área construída, e seu respectivo terreno designado como sendo parte da Gleba A-2, destacada de um antigo terreno constituído pelo Lote Rural nº 15, do Núcleo Colonial de São Bernardo do Campo, localizado à Marginal Direita da Via Anchieta, Km 17, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Tem como ponto inicial a atual cerca na margem direita da marginal auxiliar direita da Via Anchieta, em direção a Santos, no marco "a", entre os Kms 17 e 18, onde confronta com terras de Antonio Garcez ou sucessores; desse ponto, seguindo pela cerca

da marginal auxiliar direita daquela via, em direção a Santos, até o marco "b", numa linha de 158,72 metros, no rumo 17° 50' SE; daí fazendo uma pequena deflexão à direita, até o marco "c", numa linha reta de 12,80 metros, no rumo 10° 40' SE; daí defletindo à direita, numa linha reta de 408,60 metros no rumo 89° 02' SW, até chegar no ponto assinalado pelo marco "f", confrontando em toda esta linha, com terras de propriedade de Gina Strada Giorgi e outros; do marco "f", onde confronta com terras de propriedade de Ariston de Azevedo ou sucessores, defletindo à direita, numa linha de 164,10 metros, no rumo 0° 30' NW, até o marco "g", onde confronta com terras de propriedade de Antonio Garcez ou sucessores; daí defletindo à direita, numa linha reta de 354,00 metros no rumo 89° 02' NE, confrontando com terras de propriedade de Antonio Garcez ou sucessores, até o ponto inicial da Gleba A-2, encerrando a área de 62.280,47 metros quadrados."

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido pela Emissora nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 25 de setembro de 2024 lavrada pelo 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 8.306, folhas 161/163, registrada sob R.10 da referida matrícula datado de 21 de outubro de 2024.

Cadastro Municipal: O imóvel se encontra cadastrado perante a Prefeitura de São Bernardo do Campo sob a inscrição nº 027.004.002.000, tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2025 o valor venal de R\$ 52.511.999,41 (cinquenta e dois milhões, quinhentos e onze mil, novecentos e noventa e nove reais e quarenta e um centavos).

Ônus/Gravames: Consta registrado sob o R.11, datado de 10 de janeiro de 2025, registro de alienação fiduciária constituída em favor de Agente Fiduciário, nos termos da escritura pública datada de 17 de dezembro de 2024, lavrada pelo 19º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 4.955, fls. 45, para garantia de dívida no montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Imóvel Alphaville:

Imóvel objeto matrícula nº 228.481 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, assim descrito e caracterizado na supracitada matrícula:

“Tem início no ponto 01, de coordenadas $N = 7.399.831,7260$ e $E = 311-319.2808$ situado no alinhamento predial da Alameda Rio Negro, na divisa de parte do lote nº 3.2 da matrícula nº 99.276 deste Registro de Imóveis; deste ponto segue pela distância de 99,42m com azimute de $172^{\circ}05'13''$ até o ponto 02, confrontando com a Alameda Rio Negro; deste ponto deflete à esquerda e segue pela distância de 275,76m com azimute de $94^{\circ}41'40''$ até o ponto 03-A, confrontando com parte do lote nº 51 da matrícula nº 62.827 deste Registro de Imóveis; deste ponto deflete à esquerda e segue pela distância de 28,00m com azimute de $05^{\circ}20'34''$ até o ponto 03-B; deste ponto deflete à direita e segue pela distância de

38,00m com azimute de 09°03'21" até o ponto 03-C; deste ponto deflete levemente à direita e segue pela distância de 30,81m com azimute de 11°46'09" até o ponto 04, confrontando do ponto 03-A ao ponto 04 com a faixa de servidão da linha de transmissão Ramal Monte Belo (alargamento); deste ponto deflete à esquerda e segue pela distância de 304,46m com azimute de 274°47'57" até o ponto 01, ponto de início da descrição, confrontando em 81,69m com o lote n° 04 da matrícula n° 33.984 deste Registro de Imóveis, em 126,40m com o lote n° 2.2 + parte dos lotes n°s 3 e 3.2 da matrícula n° 99.275 deste Registro de Imóveis e em 96,37m com parte do lote n° 3.2 da matrícula n° 99.276 deste Registro de Imóveis, encerrando a área total de 27.954,02m², cujo levantamento planimétrico se encontra encartado no Procedimento Administrativo de Apuração de Remanescente arquivado em pasta própria sob o n° 112, ordem 671."

Título Aquisitivo: O referido imóvel foi adquirido pela Emissora nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 20 de dezembro de 2024 lavrada pelo 24° Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 8.341, páginas n°s 010/012, registrada sob R.06 da referida matrícula datado de 14 de janeiro de 2025.

Cadastro Municipal: O imóvel se encontra cadastrado perante a Prefeitura de Barueri sob a inscrição n° 23211.32.58.1250.00.000.1, tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2025 o valor venal de R\$ 20.924.649,66 (vinte milhões, novecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e quarenta e nove reais e sessenta e seis centavos).

Ônus/Gravames: Consta registrado sob o R.08, datado de 14 de janeiro de 2025, registro de alienação fiduciária constituída em favor de Agente Fiduciário, nos termos da escritura pública datada de 27 de dezembro de 2024, lavrada pelo 19° Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro n° 4.955, fls. 251/298, para garantia de dívida no montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

ANEXO III AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

KEY PERFORMANCE INDICATORS

Os indicadores de chave de desempenho (*key performance indicators*) abaixo descritos (“KPIs”) mensuram cada uma das Metas ASG, conforme descritos no Framework, devendo respeitar todas as características e condições abaixo.

Tema	KPI	Na Primeira Data de Observação	Na Segunda Data de Observação	Na Terceira Data de Observação
Eficiência no Uso de Energia (Power Usage Effectiveness) (índice PUE)	PUE médio ponderado anual dos data centers SPO2 e SPO3 (“ <u>KPI 1</u> ”)	N/A	PUE de 1,8	PUE de 1,7
Mulheres em cargos de liderança	Percentual de mulheres em cargos de liderança (“ <u>KPI 2</u> ” e em conjunto com o KPI 1 simplesmente “ <u>KPI</u> ”)	40% de cargos de liderança ocupados por mulheres	42% de cargos de liderança ocupados por mulheres	N/A

Para fins do presente Anexo III, consideram-se as seguintes definições e formas de apuração dos KPIs:

“Datas de Observação” significam o dia 31 de dezembro de 2027 para o KPI 2 (“Primeira Data de Observação”), 31 de dezembro de 2029 para o KPI 1 e para o KPI 2 (“Segunda Data de Observação”) e 31 de dezembro de 2031 para o KPI 1 (“Terceira Data de Observação”) que serão as datas base para observação do cumprimento das Metas ASG conforme mensuradas pelos KPIs e confirmadas pelo Verificador Externo.

“Data de Verificação” deve ocorrer até 15 de fevereiro de 2028 para a Meta 2 (“Primeira Data de Verificação”), até 15 de fevereiro de 2030 para a Meta 1 e para Meta 2 (“Segunda Data de Verificação”), e até 15 de fevereiro de 2032 para a Meta 1 (“Terceira Data de Verificação”), sempre até 10 (dez) dias corridos antes dos respectivos Eventos de *Step Up* de Remuneração, definidos na Cláusula 4.12 da presente Escritura.

“Verificador Externo” significa a empresa especializada e independente contratada pela Emissora, para a verificação do cumprimento das Metas ASG, conforme mensuradas pelos KPIs, em cada Data de Observação, desde que de renomado reconhecimento na área;

“Relatório do Verificador Externo” significa o relatório, a ser elaborado anualmente pela Emissora confirmado pelo Verificador Externo, a respeito da evolução dos KPIs e, nas Datas de Observação, a respeito do atendimento (ou não), pela Emissora, das Metas ASG, conforme mensuradas pelos KPIs, disponibilizado ao Agente Fiduciário até a respectiva Data de Verificação;

“Linha de Base” significam a Linha de Base da Meta 1 e a Linha de Base da Meta 2, conforme definidas abaixo.

FORMAS DE APURAÇÃO

Meta 1 (“Eficiência no Uso de Energia (índice PUE)”)

Descrição: Garantir que o índice de eficiência no uso de energia (índice PUE) médio ponderado anual dos data centers SPO2 e SPO3 atinja, até 31 de dezembro de 2029 o valor de 1,8 e até 31 de dezembro de 2031 o valor de 1,7.

KPI 1

Descrição: Índice de eficiência do uso de energia (PUE) médio ponderado, considerando os data centers SPO2 e SPO3, localizados no Brasil.

Linha de Base da Meta 1

Descrição: 31 de julho de 2025, quando os data centers SPO2 e SPO3 da Companhia possuíam um PUE médio ponderado (agosto de 2024 a julho de 2025) de 3,04.

Metodologia de Cálculo do KPI 1

O cálculo do KPI 1 será realizado pela razão entre o total de energia consumida pela instalação com a energia efetivamente utilizada pelos equipamentos de TI de cada um dos 2 (dois) data centers conforme a fórmula abaixo:

$$PUE = \frac{\text{Energia Total Consumida Pela Instalação}}{\text{Energia Consumida pelos Equipamentos de TI}}$$

O resultado será calculado a partir da média mensal ponderada de PUE, obtida pela soma do produto entre o PUE de cada data center e a respectiva IT Used Power (ITUP), dividida pela soma total de IT Used Power dos 2 (dois) data centers nos últimos 12 meses.

$$\overline{PUE}_{\text{ponderado}} = \frac{\sum_{i=1}^{12} PUE_i \times ITUP_i}{\sum_{i=1}^{12} ITUP_i}$$

A Emissora iniciou o acompanhamento do Índice PUE desde novembro de 2024 para SPO2 e fevereiro de 2025 para SPO3, mas possui histórico desde janeiro de 2024. O KPI 1 é monitorado mensalmente pela Emissora: existe acompanhamento por meio de *follow up* e boletim com informações da evolução de tal índice. O cálculo será realizado preferencialmente por meio de dados verificados diretamente no sistema de monitoramento ou no medidor de energia. Em casos em que a verificação direta não seja possível, a metodologia utilizada para obtenção do indicador será explicitada de forma detalhada no Relatório do Verificador Externo, incluindo premissas, fontes de dados e eventuais estimativas adotadas.

Calibragem da Meta 1

Eventos como alienações ou mudanças na legislação, no ambiente regulatório, político e econômico, além de limitações nos ativos, nos clientes e atrasos nos projetos (“Eventos Relevantes para a Meta 1”) podem impactar o cálculo dos KPIs e apuração das Metas ASG, de forma que pode ser necessário ajustar as Metas ASG e/ou as linhas de base. Caso isso ocorra, o evento será comunicado formalmente aos investidores, seguido por ajuste deste Framework e nova a Verificação Externa.

Impactos de Eventos Relevantes para a Meta 1:

1. Alienções de empresas integradas no cálculo do indicador.
2. Mudanças climáticas, como ondas de calor e excesso de temperaturas

Meta 2 (“Mulheres em cargos de liderança”)

Descrição

Garantir, até 31 de dezembro de 2027 40% de cargos de liderança ocupados por mulheres, e até 31 de dezembro de 2029 42% de cargos de liderança ocupados por mulheres.

KPI 2

Percentual de mulheres em cargos de liderança

Linha de Base da Meta 2

34% dos cargos de liderança ocupados por mulheres em junho de 2025.

Metodologia de Cálculo do KPI 2

$$\text{Liderança de Mulheres (\%)} = \frac{\text{Número de mulheres em posição de liderança}}{\text{Número total de cargos de liderança}}$$

Cargos de liderança: considera membros do Conselho de Administração, *C-level*, Diretores, Gerentes, Coordenadores, supervisores, chefes e *team leaders*.

Para fins de cálculo e divulgação de indicadores relacionados a força de trabalho, serão considerados não apenas os colaboradores contratados diretamente pela Elea, mas também os funcionários da sua controladora, Piemonte Holding, que desempenharem atividades com dedicação exclusiva para a investida. Essa inclusão visa refletir de forma mais precisa a realidade operacional do dia a dia da empresa.

Calibragem da Meta 2

Eventos como fusões, aquisições, alienações ou mudanças na legislação, no ambiente regulatório, político e econômico, além de escassez de mão de obra qualificada e turnover alto (“Eventos Relevantes para a Meta 2”) podem impactar o cálculo dos KPIs e apuração das Metas ASG, de forma que pode ser necessário ajustar as Metas ASG e/ou as linhas de base. Caso isso ocorra, o evento será comunicado formalmente aos investidores, seguido por ajuste deste Framework e nova a verificação externa.

Impactos de Eventos Relevantes para a Meta 2:

1. Fusões ou incorporações de empresas não integradas no cálculo do indicador.
2. Alienções de empresas integradas no cálculo do indicador.

ANEXO IV AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

DECLARAÇÃO DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

MODELO

DECLARAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A. (“EMISSÃO”)

A ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “B” perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica 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, declara para os devidos fins que utilizou, os recursos obtidos por meio da Emissão, realizada em [=] de [=] de [=], exclusivamente, nos termos da Cláusula 3.2 da Escritura, conforme relatório descritivo presente abaixo:

Contrato Quitado	Data de Quitação	Valor Pago para Quitação
[=]	[·]	[·]
[=]	[·]	[·]
[=]	[·]	[·]

Em resumo:

Percentual do Recursos Utilizado	Valor Destinado
[.]	[.]
VALOR TOTAL	R\$ [.]

Acompanham a presente declaração cópia do Termo de Quitação [ou documento semelhante ou documento que comprova quitação da dívida] e respectivos comprovantes de pagamento.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].

[EMISSORA]

ANEXO V AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

INFORMAÇÕES DATA CENTERS

#	DATA CENTER	CIDADE/ESTADO	ENDEREÇO
1	CTA1	Curitiba/PR	Travessa Teixeira de Freitas, nº 75, Edifício Hiran, Lamas
2	POA1	Porto Alegre/RS	Rua Engenheiro Afonso Cavalcante, nº 100, Bela Vista
3	SPO1	São Paulo/SP	Avenida Guido Caloi, nº 1001, Bloco 7, Bairro Santo Amaro
4	BSB1 SCN	Brasília/DF	SCN, Quadra 03, Bloco A, Edifício Estação Telefônica Centro Norte, Asa Norte
5	BSB2 SIG I	Brasília/DF	SIG Setor de Indústrias Gráficas, Lotes nºs 470, 480, 490, 500, 510 e 520, da Quadra 2
6	RJO1	Rio de Janeiro/RJ	VN N-O PAA 10292/PAL 38883, 00071, LOT 1 PAL 47816, Esq Av. Imperatriz Leopoldina, Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, CEP: 22.750-000
7	POA2	Porto Alegre/RS	Rua Voluntários da Pátria, n.º 1555, no Bairro Floresta, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP: 90.230-011
8	SPO2	São Bernardo do Campo/SP	Av. Marginal Direita Anchieta, km 17, Jordanópolis, São Bernardo do Campo, SP

9	SPO3	Barueri/SP	Rio Negro, 530 – Alphaville/Barueri, SP
---	------	------------	--

Certificate Of Completion

Envelope Id: BDC33B1B-167D-4820-A17B-3F4E85910274
 Subject: Complete with Docusign: 5ª Emissão Deb. Elea - Escritura de Emissão
 Centro de Custo: 787196/1081888
 Solicitante: Marina Maia de Souza
 Source Envelope:
 Document Pages: 254
 Certificate Pages: 6
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

Envelope Originator:
 Marina Maia de Souza
 Rua Borges Lagoa, 1328 - Vila Clementino
 São Paulo, SP 04038-904
 mamsouza@tozzinifreire.com.br
 IP Address: 179.190.31.101

Record Tracking

Status: Original
 8/25/2025 7:31:08 PM

Holder: Marina Maia de Souza
 mamsouza@tozzinifreire.com.br

Location: DocuSign

Signer Events

Alessandro Lombardi
 ID: 233.479.938-61
 al@piemonteholding.com
 Diretor

Piemonte Holding de Participações S.a.
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate


Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
 Signer CPF: 23347993861

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 8/25/2025 6:31:54 PM
 ID: 2e5a63bb-3603-447b-b858-ed938b498f28

Signature

DocuSigned by:

 Alessandro Lombardi
 2E43741E124946C...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 179.218.13.79

Timestamp

Sent: 8/25/2025 7:43:49 PM
 Viewed: 8/25/2025 8:01:37 PM
 Signed: 8/25/2025 8:02:23 PM

BIANCA GALDINO BATISTELA
 ID: 090.766.477-63
 af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
 Procuradora

Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil
 Signature Issuer: Autoridade Certificadora
 SERPRORFBv5
 Signer CPF: 09076647763

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 8/25/2025 8:45:23 PM
 ID: 940f31e6-09a3-4d88-8cc8-df7a9fe47219

DocuSigned by:

 BIANCA GALDINO BATISTELA
 5D86604FCE314D2...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 177.40.209.255

Sent: 8/25/2025 7:43:50 PM
 Viewed: 8/25/2025 8:45:23 PM
 Signed: 8/25/2025 8:46:12 PM

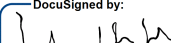
Julia Dias Leite Lombardi
 ID: 082.833.337-80
 julia.diasleite@cebri.org.br

Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:



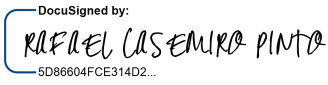
Signature Type: ICP-Brasil
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
 Signer CPF: 08283333780

Electronic Record and Signature Disclosure:

DocuSigned by:

 5CD5EB25E90C4E2...

Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 201.76.166.250

Sent: 8/25/2025 7:43:50 PM
 Viewed: 8/25/2025 8:31:23 PM
 Signed: 8/25/2025 8:34:03 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
<p>Accepted: 8/25/2025 8:31:23 PM ID: 14c749e1-adaa-42f3-b71f-8f37343d6eaa</p> <p>Marco Girardi ID: 055.652.487-01 mg@piemonteholding.com Diretor Financeiro Elea Digital Infraestrutura e Redes de Te Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: ICP-Brasil Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 Signer CPF: 05565248701</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/25/2025 7:46:37 PM ID: cd49f2b9-e193-480f-9198-465710ebbf28</p>	 <p>Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 201.76.166.250</p>	<p>Sent: 8/25/2025 7:43:50 PM Viewed: 8/25/2025 7:46:37 PM Signed: 8/25/2025 7:50:02 PM</p>
<p>Philippe Jean Marie Coura Vivia ID: 010.917.579-41 philippe.vivia@eleadatacenters.com coo Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: ICP-Brasil Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 Signer CPF: 01091757941</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/25/2025 7:51:37 PM ID: eb89c066-d7f6-4e5c-add9-b970cfb964e1</p>	 <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 187.95.108.87</p>	<p>Sent: 8/25/2025 7:43:51 PM Viewed: 8/25/2025 7:51:37 PM Signed: 8/25/2025 7:57:42 PM</p>
<p>RAFAEL CASEMIRO PINTO ID: 112.901.697-80 af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: ICP-Brasil Signature Issuer: AC OAB G3 Signer CPF: 11290169780</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/25/2025 9:18:19 PM ID: d4daf55c-5a4f-4198-8f1c-423767e264c7</p>	 <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 187.57.94.151</p>	<p>Sent: 8/25/2025 7:43:51 PM Viewed: 8/25/2025 9:18:19 PM Signed: 8/25/2025 9:18:53 PM</p>

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	8/25/2025 7:43:52 PM
Certified Delivered	Security Checked	8/25/2025 9:18:19 PM
Signing Complete	Security Checked	8/25/2025 9:18:53 PM
Completed	Security Checked	8/25/2025 9:18:54 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em

formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: To contact us by email send messages to: eclausell@tozzinifreire.adv.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados

Para informar seu novo endereço de e-mail a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço eclausell@tozzinifreire.adv.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para eclausell@tozzinifreire.adv.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- (i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- (ii) enviar uma mensagem de e-mail para eclausell@tozzinifreire.adv.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

- (i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®
- (ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.
- (iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados durante o curso do meu relacionamento com você.