
**TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS,
COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB
RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.**

celebrado entre

BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.

na qualidade de Emitente,

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANCAR IC – RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

na qualidade de Avalista,

e

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

*na qualidade de Agente Fiduciário, representando /a comunhão dos Titulares das Notas
Comerciais Escriturais*

Datado de
25 de novembro de 2025.

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

- I. BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, em fase operacional, com sede social na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 7.777, subsolo 1, Barra da Tijuca, CEP 22.793-081, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 14.413.435/0001-72, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 33.2.0949285-3, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Emitente");

de outro lado,

- II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.091, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante dos titulares das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo) ("Agente Fiduciário" e "Titulares das Notas Comerciais Escriturais", respectivamente);

e, ainda, na qualidade de avalista,

- III. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANCAR IC – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 07.789.135/0001-27 ("Fundo"), em conjunto com a **SCAI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório CVM nº 14.918, de 29 de fevereiro de 2016, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº. 7.777, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 21.163.346/0001-80, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor" e "Avalista", respectivamente);

(sendo a Emitente, o Avalista e o Agente Fiduciário, doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

Resolvem as Partes, de comum acordo, e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios de probidade e boa-fé, celebrar o presente "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da Botafogo Participações Ltda.*" ("Termo de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I

AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização da Emitente.

1.1.1. O presente Termo de Emissão é celebrado, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei 14.195"), com base nas deliberações da reunião de sócios da Emitente realizada em 25 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária"), cuja ata deverá ser arquivada na JUCERJA nos termos deste Termo de Emissão e da legislação aplicável, na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação para a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, da Emitente ("Notas Comerciais Escriturais" ou "Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente) e da Oferta (conforme definido abaixo) e os seus respectivos termos e condições, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei 14.195; **(ii)** as condições da oferta pública de distribuição das Notas Comerciais Escriturais, sob o rito de registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Capitais"), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); **(iii)** a contratação dos prestadores de serviço da Oferta; e **(iv)** a autorização à diretoria da Emitente para praticar todos os atos necessários à efetivação das referidas deliberações, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à Emissão, à Oferta, incluindo este Termo de Emissão e quaisquer aditamentos a tais instrumentos, se aplicável, e ao depósito das Notas Comerciais Escriturais na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3").

1.2. Autorização do Avalista.

1.2.1. A celebração do presente Termo de Emissão e a outorga do Aval (conforme definido abaixo) não dependem de aprovação societária específica do Avalista, nos termos do artigo 2.2 do regulamento do Avalista.

CLÁUSULA II REQUISITOS

2.1. A Emissão e a Oferta serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

2.2. Registro Automático da Oferta na CVM e Público-Alvo

2.2.1. A Oferta será realizada seguindo o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo, portanto, automaticamente registrada para distribuição na CVM de acordo com o artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários, destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e "Resolução CVM 30", respectivamente). Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, as ofertas públicas de emissores não registrados na CVM apenas podem ser destinadas a Investidores Profissionais.

2.2.2. Tendo em vista o rito de registro adotado e o público-alvo da Oferta, a Oferta foi dispensada de apresentação de prospecto e lâmina para a sua realização, sendo certo que a CVM não realizou análise dos Documentos da Oferta (conforme abaixo definido) nem de seus termos e condições, nos termos dos artigos 9º, inciso I e §1º, inciso II, da Resolução CVM 160. Para fins deste Termo de Emissão, "Documentos da Oferta" significam **(i)** este Termo de Emissão; **(ii)** o Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo); **(iii)** o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160; **(iv)** o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"); **(v)** o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 e Anexo M à Resolução CVM 160; ("Anúncio de Encerramento"); e **(vi)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nas Notas Comerciais, incluindo quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.

2.3. Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.3.1. A Oferta deverá ser registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos dos artigos 15 e 18 do documento "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", parte integrante do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", sendo ambos expedidos pela ANBIMA, conforme em vigor, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.4. Arquivamento na Junta Comercial Competente e Publicação da Ata da Aprovação Societária

2.4.1. A ata da Aprovação Societária será registrada na JUCERJA.

2.4.2. A Emitente se obriga a protocolar a ata da Aprovação Societária para arquivamento perante a JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da sua respectiva assinatura.

2.4.3. A Emitente encaminhará ao Agente Fiduciário 1 (uma) via eletrônica (PDF), contendo a chancela digital, da ata da Aprovação Societária da Emitente, devidamente arquivada na JUCERJA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCERJA no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o respectivo arquivamento.

2.4.4. A ata da Aprovação Societária será disponibilizada na rede mundial de computadores da Emitente (<https://www.ancar.com.br/portal-investidores/central-divulgacao>) e publicada pela Emitente em Jornal de Publicação (conforme abaixo definido) previamente à integralização das Notas Comerciais.

2.5. Divulgação deste Termo de Emissão e seus Aditamentos

2.5.1. Este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser disponibilizados no endereço eletrônico da Emitente (<https://www.ancar.com.br/portal-investidores/central-divulgacao>) e do Agente Fiduciário (<https://www.oliveiratrust.com.br/>) em até 7 (sete) Dias

Úteis contados da data da sua respectiva assinatura.

2.6. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.6.1. As Notas Comerciais Escriturais serão **(i)** depositadas para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; **(ii)** custódia eletrônica na B3; e **(iii)** registradas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, desde que se verifique o cumprimento, pela Emitente, do disposto no artigo 89 da Resolução CVM 160.

2.6.2. Nos termos do artigo 86, inciso V, da Resolução CVM 160, as Notas Comerciais Escriturais poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, caso a Emitente cumpra as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160.

CLÁUSULA III OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

3.1. De acordo com seu contrato social, a Emitente tem por objeto social a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como quotista ou acionista.

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

4.1. Número da Emissão

4.1.1. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais Escriturais da Emitente.

4.2. Valor Total da Emissão

4.2.1. O valor total da Emissão será de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão").

4.3. Número de Séries

4.3.1. A Emissão será realizada em série única.

4.4. Quantidade de Notas Comerciais Escriturais

4.4.1. Serão emitidas 400.000 (quatrocentas mil) Notas Comerciais Escriturais.

4.5. Valor Nominal Unitário

4.5.1. O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.6. Destinação de Recursos

4.6.1. A totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão será utilizada pela Emitente para aquisição de ações emitidas pela **ANCAR IC S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede social na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 7.777, subsolo - parte, Barra da Tijuca, CEP 22.793-081, inscrita no CNPJ sob o nº 08.011.767/0001-28, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o NIRE 33.3.0027848-6.

4.6.2. A Emitente deverá enviar ao Agente Fiduciário: **(i)** os documentos comprobatórios que comprovem a destinação de recursos líquidos de acordo com a Cláusula 4.6.1 acima, incluindo, mas não se limitando ao comprovante de transferência (TED), ao extrato de posição acionária emitida pelo instituição financeira depositária e atos societários comprovando a aprovação da aquisição; e **(ii)** declaração assinada pelos seus representantes legais atestando a correta destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão, nos termos da Cláusula 4.6.1 acima, até a comprovação da totalidade da destinação de recursos líquidos no âmbito da Emissão.

4.6.3. 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 Emitente 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 Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 4.6.1 acima.

4.6.4. Para fins do disposto na Cláusula 4.6.1 acima, entende-se por "recursos líquidos" os recursos captados pela Emitente, por meio da integralização das Notas Comerciais Escriturais, excluídos os custos incorridos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão.

4.7. Agente de Liquidação e Escriturador

4.7.1. O agente de liquidação da Emissão e escriturador das Notas Comerciais será a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434. Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102 e inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Agente de Liquidação" e "Escriturador", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Agente de Liquidação ou o Escriturador na prestação dos serviços de Agente de Liquidação ou Escriturador da Emissão).

4.7.2. O Agente de Liquidação e o Escriturador poderão ser substituídos a qualquer tempo, se assim aprovado em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo) pelos Titulares das Notas Comerciais Escriturais em conjunto com a Emitente, conforme previsto na Cláusula X abaixo.

4.8. Procedimento de Distribuição

4.8.1. As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de distribuição pública, a ser registrada sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos da Lei do Mercado de Capitais, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, com a intermediação de determinada instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), observados os termos e condições do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, em Regime de Garantia Firme de Colocação, 1ª (Primeira) Emissão da Botafogo Participações Ltda.*", a ser celebrado entre a Emitente, o Avalista e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"), e de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

4.8.2. O plano de distribuição das Notas Comerciais Escriturais seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição, tendo como público-alvo Investidores Profissionais ("Plano de Distribuição").

4.8.3. A colocação das Notas Comerciais Escriturais será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição previsto no Contrato de Distribuição.

4.8.4. Não será admitida a distribuição parcial das Notas Comerciais Escriturais.

4.8.5. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Notas Comerciais Escriturais. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Notas Comerciais Escriturais no mercado secundário.

4.8.6. Público-alvo da Oferta

4.8.6.1. O público-alvo da Oferta é composto exclusivamente pelos Investidores Profissionais.

4.8.7. Desmembramento

4.8.7.1. Não será admitido o desmembramento da Remuneração, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais.

CLÁUSULA V

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

5.1. Local de Emissão

5.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

5.2. Data de Emissão

5.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 28 de novembro de 2025 ("Data de Emissão").

5.3. Data de Início da Rentabilidade

5.3.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) ("Data de Início da Rentabilidade").

5.4. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais Escriturais

5.4.1. Nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, as Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pela escrituração das Notas Comerciais Escriturais, e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais Escriturais que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por esta extrato em nome do Titular de Notas Comerciais Escriturais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais Escriturais.

5.5. Garantias

5.5.1. Aval. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo o Valor Total da Emissão, Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e demais encargos, devidos pela Emitente nos termos das Notas Comerciais Escriturais e deste Termo de Emissão, bem como todo e qualquer custo, tributo, despesa judicial ou extrajudicial ou despesa comprovadamente incorrida pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, inclusive em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e deste Termo de Emissão, seja na data de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e deste Termo de Emissão, nos termos do artigo 899 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil" e "Obrigações Garantidas", respectivamente), o Avalista se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, como avalista e principal pagador, responsável pelas Obrigações Garantidas, até o seu pagamento integral, quer seja pela Emitente ou pelo Avalista ("Aval").

5.5.2. As Obrigações Garantidas serão pagas pelo Avalista no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento de qualquer valor devido pela Emitente, ou de decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelo Avalista de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão.

5.5.3. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelo Avalista com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos deste Termo de Emissão.

5.5.4. O Avalista sub-rogar-se-á nos direitos de crédito dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais contra a Emitente, caso venha a honrar, total ou parcialmente, o Aval, até o limite da parcela da dívida efetivamente por ele honrada. O Avalista, desde já, concorda e se obriga

a **(i)** somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente por qualquer valor que o Avalista tenha honrado nos termos das Obrigações Garantidas; e **(ii)** caso receba qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão previamente à integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, a integralidade de tal valor aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais.

5.5.5. Cabe ao Agente Fiduciário requerer a execução do Aval, conforme função que lhe é atribuída neste Termo de Emissão, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer Obrigações Garantidas.

5.5.6. Os pagamentos previstos nesta Cláusula deverão ser realizados fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 5.5.7 abaixo.

5.5.7. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução o Aval em favor dos Titulares de Notas Comerciais não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser executado e exigido pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, observados os prazos e procedimentos dispostos nesta Cláusula, sem prejuízo dos prazos prescricionais e decadenciais previstos na legislação.

5.5.8. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações neste Termo de Emissão e nos demais documentos da Emissão, salvo se os Titulares de Notas Comerciais aprovarem a sua substituição e/ou liberação em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo), observados os quóruns e processos estabelecidos neste Termo de Emissão.

5.5.9. Substituição de Garantia. Até 02 de março de 2026 (inclusive) ("Data Limite"), a Emitente e o Avalista obrigam-se a formalizar, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais: **(i)** contrato de cessão fiduciária sobre a totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente e do Avalista em decorrência de todos os contratos de locação do empreendimento imobiliário denominado Botafogo Praia Shopping ("Imóveis BPS" e "Cessão Fiduciária", respectivamente); e **(ii)** contrato de alienação fiduciária sobre a fração ideal dos Imóveis BPS de titularidade da Emitente e do Avalista ("Alienação Fiduciária dos Imóveis BPS" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária, as "Novas Garantias").

5.5.9.1. A Emitente e o Avalista comprometem-se a efetuar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data Limite, **(a)** o protocolo para registro: do instrumento particular que formaliza a Cessão Fiduciária junto ao registro de títulos e documentos competente; e **(b)** o pedido de prenotação para registro do instrumento que formaliza a Alienação Fiduciária dos Imóveis BPS junto ao registro geral de imóveis competente.

5.5.9.2. O processo de registro que se refere a Cláusula 5.5.9.1 deverá ser concluído em até 2 (dois) meses contados do referido protocolo ou prenotação, conforme o caso, prorrogáveis por igual período em caso de recebimento de exigências formuladas pelo cartório competente, desde que a prenotação seja mantida e a Emitente demonstre que está diligenciando para sanear as exigências.

5.5.9.3. Para fins de esclarecimento, com a efetivação dos registros de ambas as Novas Garantias, **(a)** o Aval anteriormente constituído será automaticamente liberado; e **(b)** todas as obrigações e vencimentos antecipados, incluindo os Índices Financeiros, que versem sobre a Avalista deixarão de ser exigíveis, sem que seja necessária qualquer formalização adicional, exceto por obrigações decorrentes das Novas Garantias.

5.5.9.4. Não obstante o disposto acima, o Agente Fiduciário se compromete a celebrar aditamento a este Termo de Emissão para exclusão **(i)** do Avalista como parte deste instrumento, e **(ii)** de todas as referências e obrigações relacionadas aos Índices Financeiros e ao Aval, incluindo as obrigações e declarações assumidas pelo Avalista, cujas despesas de contratação com assessor legal para elaboração do aditamento e demais providências, do Agente Fiduciário e de eventuais registros correrão por conta da Emitente.

5.5.9.5. Fica expressamente dispensada a obrigação de constituição das Novas Garantias pela Emitente e Avalista, sem a necessidade de qualquer autorização do Agente Fiduciário ou assembleia geral de Titulares de CRI, caso se verifique a ocorrência de um Evento de Liquidez (conforme abaixo definido) até a Data Limite.

5.6. Prazo e Data de Vencimento

5.6.1. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais, terão prazo de vigência de 730 (setecentos e trinta) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento").

5.7. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

5.7.1. As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário na Data de Início da Rentabilidade ("Primeira Data de Integralização"), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 ("Preço de Subscrição Inicial"). Caso qualquer Notas Comerciais Escriturais venha a ser integralizada em data diversa e posterior à Primeira Data de Integralização, a subscrição e a integralização deverão considerar o seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (*inclusive*) até a data de sua efetiva integralização (*exclusive*).

5.7.2. As Notas Comerciais Escriturais poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, observado que **(i)** referido ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária

à totalidade das Notas Comerciais Escriturais integralizadas em uma mesma data de integralização; **(ii)** eventual aplicação do ágio ou deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Emitente em razão da aplicação do deságio; e **(iii)** a Emitente receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento (conforme definido no Contrato de Distribuição), se for o caso. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, administrado pelo Banco Central do Brasil; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI (conforme abaixo definida), ou **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, notas comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA.

5.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais

5.8.1. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

5.9. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

5.9.1. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração”). O cálculo da Remuneração obedecerá a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração devida no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Sendo que:

Fator DI = corresponde ao produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização das Notas Comerciais Escriturais, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Sendo que:

“**k**” corresponde ao número de ordem das Taxas DI-Over, sendo “k” um número inteiro;

“**n**” corresponde ao número de Taxas DI-Over consideradas no Período de Capitalização das Notas Comerciais Escriturais, sendo “n” um número inteiro;

“**TDI_k**” correspondente à Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem “k”, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = corresponde a sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = 2,0000; e

DP = número de Dias Úteis entra a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Escriturais e, a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração:

- 1) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- 2) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, considera-se seu resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem

arredondamento, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último dia considerado;

- 3)** uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “FatorDI”, com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- 4)** o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- 5)** a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casa decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo; e
- 6)** Define-se como “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período (exclusive).

5.9.1.1. Se, a qualquer tempo durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emitente e os Titulares das Notas Comerciais Escriturais quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.9.1.2. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, ou caso seja extinta, ou haja impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração (“Período de Ausência da Taxa DI”), o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do final do Período de Ausência da Taxa DI mencionado acima, convocar Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e neste Termo de Emissão, para que os Titulares das Notas Comerciais Escriturais definam, observado o quórum previsto na Cláusula X abaixo, de comum acordo com a Emitente, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado, o qual deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração (“Taxa Substitutiva DI”).

5.9.1.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emitente e os Titulares das Notas Comerciais Escriturais, observado o quórum previsto na Cláusula 10.5.3 abaixo, a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, no prazo de 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais ou da data em que esta deveria ocorrer, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, ou, ainda, em prazo superior que venha a ser definido pelos respectivos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, de comum acordo com a Emitente, no âmbito da respectiva Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade (inclusive), até a data do efetivo resgate (exclusive), sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração com relação às Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, será utilizado

para a apuração de TDIk o valor da última Taxa DI Over divulgada oficialmente.

5.9.1.4. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais mencionada acima, referida Assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da respectiva Remuneração, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, quando do cálculo da Remuneração, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.9.2. Pagamento da Remuneração. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Data de Pagamento da Remuneração").

5.9.3. Amortização do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Data de Pagamento da Amortização").

5.9.3.1. Para os fins deste Termo de Emissão, "Data de Pagamento", indistintamente, significa qualquer Data de Pagamento de Remuneração ou Data de Pagamento da Amortização.

5.10. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente e/ou pelo Avalista, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados: **(i)** pela Emitente, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, aos eventuais valores relativos ao resgate das Notas Comerciais Escriturais, incluindo os respectivos prêmios, se houver, aos Encargos Moratórios, se houver, e com relação às Notas Comerciais Escriturais que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; **(ii)** pela Emitente, nos demais casos, por meio do Escriturador ou na sede da Emitente, conforme o caso; ou **(iii)** pelo Avalista, em qualquer caso no que se refere ao Aval, nos termos deste Termo de Emissão, por meio do Escriturador ou no domicílio do Avalista, conforme o caso.

5.10.1. Farão jus aos pagamentos relativos às Notas Comerciais Escriturais aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva data de pagamento previsto neste Termo de Emissão.

5.11. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.11.1. Para os fins deste Termo de Emissão, "Dia Útil" significa **(i)** com relação a qualquer

obrigação pecuniária realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão que não seja realizada por meio da B3, 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.

5.11.2. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia(s) Útil(eis)", entende-se que o prazo é contado em dias corridos. Adicionalmente, caso o término de determinado prazo contado em dias corridos coincidir com um dia não útil, este será automaticamente prorrogado para o primeiro Dia Útil seguinte.

5.12. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emitente aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); e **(ii)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios").

5.13. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.12 acima, o não comparecimento do Titular das Notas Comerciais Escriturais para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias da Emitente, nas datas previstas neste Termo de Emissão, ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos deste Termo de Emissão, não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento do pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

5.14. Repactuação Programada. As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

5.15. Publicidade. Sem prejuízo de observar o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, em relação à publicidade da Emissão e da Oferta, todos os atos e decisões relativos às Notas Comerciais Escriturais deverão ser comunicados, na forma de avisos ou anúncios, disponibilizados na página da Emitente na internet (<https://www.ancar.com.br/portal-investidores/central-divulgacao>), e, desde que exigido pela regulamentação e legislação aplicável, publicados em jornal de grande circulação utilizado pela Emitente para suas publicações, conforme aplicável ("Jornal de Publicação"), com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação na internet, observadas as limitações impostas pela Resolução CVM 160 em relação à publicidade da Oferta e os prazos legais, devendo, ainda, a Emitente comunicar o Agente Fiduciário da realização da referida publicação ou divulgação, na mesma data de sua publicação ou divulgação. A Emitente poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído, conforme aplicável.

5.16. Tratamento Tributário. Caso qualquer Titular das Notas Comerciais Escriturais goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá notificar e encaminhar ao Agente de Liquidação, ao Escriturador e à Emitente, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Notas Comerciais Escriturais, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária julgada apropriada, sendo certo que, caso o Titular das Notas Comerciais Escriturais não envie referida documentação, a Emitente fará as retenções dos tributos previstos na legislação tributária em vigor nos rendimentos de tal Titular das Notas Comerciais Escriturais.

5.16.1. O Titular das Notas Comerciais Escriturais que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, nos termos da Cláusula 5.16 acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa, ou por deixar de atender às condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá comunicar esse fato dentro do prazo previsto na Cláusula 5.16 acima, de forma detalhada e por escrito, ao Agente de Liquidação, com cópia para a Emitente, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Agente de Liquidação ou pela Emitente.

5.17. Classificação de Risco. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir classificação de risco (*rating*) às Notas Comerciais Escriturais.

CLÁUSULA VI

RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

6.1. Resgate Antecipado Facultativo

6.1.1. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) dia contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 28 de dezembro de 2025 (exclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais ("Resgate Antecipado Facultativo").

6.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo").

6.1.3. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais somente será realizado mediante o envio de comunicação individual aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo ("Comunicação de Resgate"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo; **(iii)** o local de pagamento das Notas Comerciais Escriturais

objeto do Resgate Antecipado Facultativo; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

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

6.1.5. A B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis do efetivo resgate acerca da intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais.

6.1.6. Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das Notas Comerciais.

6.2. Amortização Extraordinária

6.2.1. Não será admitida a realização de amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório

6.3.1. A partir do 30º (trigésimo) dia contado da Data de Emissão, a Emitente deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais Escriturais em até 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência de um Evento de Liquidez (conforme abaixo definido) ("Resgate Antecipado Obrigatório").

6.3.2. A realização do Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser comunicada por escrito, com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data de sua realização, observado o prazo máximo descrito na Cláusula 6.3.1. acima **(i)** ao Agente Fiduciário, ao Agente de Liquidação, ao Escriturador e à B3, e **(ii)** por escrito, individualmente, a todos os Titulares das Notas Comerciais Escriturais, ou por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 5.15 acima, sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Obrigatório e o pagamento das Notas Comerciais Escriturais, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(b)** o valor estimado devido aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, calculado na forma da Cláusula 6.3.3. abaixo; e **(c)** demais informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

6.3.3. O valor a ser pago aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais em razão do Resgate Antecipado Obrigatório será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, se houver.

6.3.4. As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula 6.3, serão obrigatoriamente canceladas.

6.3.5. O Resgate Antecipado Obrigatório, com relação às Notas Comerciais Escriturais que estejam custodiadas eletronicamente na B3, deverá ocorrer de acordo com os procedimentos da B3 e, caso não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade

com os procedimentos operacionais do Escriturador.

6.3.6. Para os fins deste Termo de Emissão, será considerado um “Evento de Liquidez” o recebimento, pela Emitente de recursos financeiros suficientes para o pagamento integral do saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais, em decorrência de operação de dívida ou de mercado de capitais de renda fixa, no Brasil ou no exterior, na qualidade de devedora, cedente, codevedora ou emissora, conforme o caso, ou qualquer outro meio.

6.3.7. O Resgate Antecipado Obrigatório independará de qualquer aprovação adicional de Titulares de Notas Comerciais, do Agente Fiduciário e/ou da própria Emitente.

6.3.8. Não será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório parcial das Notas Comerciais.

6.4. Aquisição Facultativa

6.4.1. Não será admitida a aquisição facultativa das Notas Comerciais Escriturais pela Emitente.

CLÁUSULA VII VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Vencimento Antecipado Automático: Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo (“Eventos de Inadimplemento Automático”) acarretará o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais Escriturais, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial:

- (i)** inadimplemento, pela Emitente e/ou pelo Avalista, de quaisquer de suas obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas a este Termo de Emissão ou às Notas Comerciais, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii)** liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou do Avalista, exceto se no âmbito de uma Reorganização Autorizada (conforme abaixo definido), conforme aplicável;
- (iii)** transferência ou alteração de Controle (conforme abaixo definido) da Emitente, observado que não será caracterizado uma alteração de Controle da Emitente qualquer reorganização ou transferência de cotas do Fundo, em caso de manutenção da gestão ativa do Fundo pelo Gestor, ou entidades do seu grupo econômico;
- (iv)** alteração do Controle do Gestor, e/ou caso o Gestor deixe de ser o gestor responsável pela gestão ativa do Avalista, observado que não será caracterizado uma alteração de Controle do Gestor qualquer alteração na composição societária do Gestor caso quaisquer dos sócios controladores atuais reste como Controlador do Gestor.
- (v)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou pelo Avalista, de

qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, exceto se no âmbito de uma Reorganização Autorizada, conforme aplicável;

- (vi) cisão, fusão ou incorporação da Emitente e/ou do Avalista, ou qualquer outra forma de reorganização ou reestruturação societária envolvendo a Emitente e/ou o Avalista, exceto se no âmbito de uma Reorganização Autorizada;
- (vii) **(a)** decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emitente, e/ou de suas Controladas; **(b)** pedido de autofalência da Emitente e/ou de suas Controladas; **(c)** pedido de falência da Emitente e/ou de suas Controladas formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; **(d)** pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Emitente e/ou por suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** propositura, pela Emitente e/ou por suas Controladas, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei de Falências") ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou de sua concessão pelo juiz competente, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;; ou **(f)** qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emitente, do Avalista e/ou de suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;
- (viii) revelarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emitente e/ou pelo Avalista nos Documentos da Oferta, na data em que forem prestadas;
- (ix) questionamento administrativo perante órgão regulador competente pela Emitente, pelas Controladas do Emitente, pelo Avalista e/ou pelas Controladas do Avalista ou ajuizamento de questionamento judicial, pela Emitente, pelas Controladas da Emitente, pelo Avalista e/ou pelas Controladas do Avalista visando a inexistência, invalidade, ineficácia e/ou inexecutabilidade deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Oferta, parcial ou totalmente;
- (x) declaração de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade total ou parcial, via decisão judicial, deste Termo de Emissão, exceto se obtido efeito suspensivo no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do proferimento da referida decisão;
- (xi) distribuição e/ou pagamento, pela Emitente, de lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer tipo de rendimentos, ou quaisquer formas de distribuição de rendimentos, pelo Avalista, a seus cotistas caso a Emitente e/ou o Avalista estejam inadimplentes com suas obrigações pecuniárias, nos termos deste Termo de Emissão, observados eventuais prazos de cura, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais reunidos em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo legal obrigatório, caso aplicável;

- (xii) redução do capital social da Emitente sem anuência prévia e por escrito dos Titulares de Notas Comerciais conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais convocada especialmente para este fim, exceto se **(a)** a Emitente e a Avalista estiverem adimplentes com todas as suas respectivas obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta e o Avalista seja o único quotista da Emitente; **(b)** no caso do Avalista não ser o único quotista da Emitente, a Emitente estiver adimplente com todas as suas respectivas obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta e (a) caso a(s) redução(ões) do capital, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, não impliquem, em conjunto ou separado, em redução de mais de 3% (três por cento) (inclusive) do Patrimônio Líquido da Emitente, com base nas últimas demonstrações financeiras da Emitente divulgadas; ou **(b)** se tal redução de capital visar a absorção de prejuízos, em linha com o artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) mudança do objeto social da Emitente ou da política de investimento do Avalista, desde que altere as atividades principais atualmente desenvolvidas pela Emitente ou pela Avalista, exceto se decorrente de sucessão de obrigações no âmbito de uma Reorganização Autorizada;
- (xiv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Emitente, das Controladas da Emitente, do Avalista, e/ou das Controladas do Avalista e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, inclusive no âmbito de operação de securitização, no mercado local ou internacional, contraídas pelas partes aqui mencionadas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a **(a)** no caso da Emitente e suas Controladas, R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais); **(b)** no caso do Avalista e suas Controladas, 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) do Avalista, conforme o caso, com base nas últimas demonstrações financeiras do Avalista divulgadas. Para fins do presente Termo de Emissão, "Patrimônio Líquido" significa o resultado da diferença entre os valores do ativo e do passivo; e
- (xv) não realização do Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 6.3 acima.

7.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Constituem eventos de inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ("Eventos de Inadimplemento Não Automático" e, quando denominados em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, os "Eventos de Inadimplemento");

- (i) descumprimento pela Emitente e/ou pelo Avalista de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas a este Termo de Emissão e/ou a qualquer dos demais Documentos da Oferta, não sanado no prazo de cura estabelecido ou, em caso de omissão, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação a respeito do inadimplemento;
- (ii) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Emitente, das

Controladas da Emitente, do Avalista, das Controladas do Avalista e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, inclusive no âmbito de operação de securitização, no mercado local ou internacional, contraídas pelas partes aqui mencionadas, conforme o caso, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a **(a)** no caso da Emitente e suas Controladas, R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais); **(b)** no caso do Avalista e suas Controladas, 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) do Avalista com base nas últimas demonstrações financeiras do Avalista divulgadas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

- (iii)** descumprimento pela Emitente, pelo Avalista e/ou por suas Controladas, de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, que implique o efetivo pagamento em valor individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** no caso da Emitente e suas Controladas, R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais); ou **(b)** no caso do Avalista e suas Controladas, 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) do Avalista com base nas últimas demonstrações financeiras do Avalista divulgadas;
- (iv)** comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emitente ou pelo Avalista, no âmbito deste Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Oferta eram insuficientes, imprecisas, inconsistente ou desatualizadas nas datas em que foram prestadas, desde que cause um Efeito Adverso Relevante;
- (v)** proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Emitente ou contra o Avalista **(a)** de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, que impeça a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Emitente ou pelo Avalista, conforme o caso; ou **(b)** cause um Efeito Adverso Relevante. Para os fins deste Termo de Emissão, “Efeito Adverso Relevante” significa qualquer ato, fato ou negócio jurídico que cause **(1)** prejuízos em valor individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** no caso da Emitente, R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais); ou **(b)** no caso do Avalista, 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) do Avalista com base nas últimas demonstrações financeiras do Avalista divulgadas; e, cumulativamente, **(2)** impacto adverso relevante à capacidade da Emitente ou do Avalista de cumprir com suas obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Oferta;
- (vi)** abandono total e/ou paralisação na execução das atividades desenvolvidas pela Emitente ou operação de suas atividades, por um prazo superior a 45 (quarenta e cinco) dias corridos, exceto se decorrente de caso fortuito ou força maior (inclusive em casos de pandemias decretadas pelas autoridades competentes);
- (vii)** protestos de títulos contra a Emitente, o Avalista ou as suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** no caso da Emitente e suas Controladas,

R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais); ou **(b)** no caso do Avalista e suas Controladas, 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) do Avalista com base nas últimas demonstrações financeiras do Avalista divulgadas, por cujo pagamento a Emitente, o Avalista ou as suas Controladas sejam responsáveis e que não sejam, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Emitente, o Avalista ou as suas Controladas tiverem ciência da respectiva ocorrência, sanados, cancelados ou suspensos, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, ou não tenham sido apresentadas garantias em juízo;

- (viii)** não utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos indicados na Cláusula 4.6 acima;
- (ix)** decisão condenatória transitada em julgado proferida em processo judicial contra a Emitente, o Avalista e/ou as suas Controladas em decorrência da prática de condutas relacionadas ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo; e
- (x)** venda, qualquer forma de alienação, constituição de gravame ou ônus, pela Emitente, ou as suas Controladas, tais como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, encargo, gravame, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, dos ativos de tais sociedades, exceto conforme eventualmente previsto na(s) operação(ões) realizada(s) para fins do previsto na Cláusula 6.3.6 acima ou por transferências de titularidade em decorrência de uma Reorganização Autorizada.
- (xi)** contratação de novos empréstimos, financiamentos e/ou dívidas a qualquer título pela Emitente e/ou por suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), exceto conforme eventualmente previsto na(s) operação(ões) realizada(s) para fins do previsto na Cláusula 6.3.6;
- (xii)** não observância, pelo Avalista, dos índices financeiros indicados a seguir, a serem apurados mensalmente pelo Avalista com base nos informes mensais do Avalista, devendo a primeira apuração ocorrer com base no informe mensal de dezembro de 2025 ("Índices Financeiros"), cujo resultado será acompanhado pelo Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pelo Agente Fiduciário de sua memória de cálculo elaborada pelo Avalista:

- (a) índice de alavancagem do Avalista, igual a: Passivo Financeiro (conforme abaixo definido) / Ativos Totais (conforme abaixo definido) $\leq 40\%$; e
- (b) NOI (conforme abaixo definido) / Despesa Financeira Líquida (conforme abaixo definido) $\geq 1,20x$;

Sendo:

"Passivo Financeiro" entendido como a soma das obrigações por captação de recursos, empréstimos e financiamentos captados bilateralmente com instituições financeiras ou a mercado, inclusive operações de desconto de títulos e antecipação de recebíveis, e obrigações por aquisição de imóveis ou participações em outras sociedades ou veículos de investimento, incluindo mas não se limitando a fundos de investimento imobiliário.

"Ativos Totais" entendido como a soma entre caixa, equivalentes de caixa e ativos financeiros de natureza imobiliária (incluindo as propriedades para investimento).

"NOI" (*Net Operating Income*) entendido como a soma do lucro operacional líquido dos shoppings, apurado antes das despesas financeiras líquidas, tributos, depreciações, amortizações e variações do valor justo de propriedades para investimento, bem como quaisquer outros resultados não operacionais.

"Despesa Financeira Líquida" entendido como o total das despesas financeiras incorridas, incluindo, sem limitação, juros, encargos, atualização monetária, variações cambiais e demais custos de captação de recursos e aquisição de imóveis, deduzido das receitas financeiras auferidas no mesmo período, tais como rendimentos de aplicações financeiras, juros e outras receitas de natureza financeira.

Fica certo e ajustado que qualquer ajuste na composição ou reclassificação das referidas rubricas ou práticas contábeis deverão ser objeto de notas explicativas por meio das quais seja possível identificar a extensão dos valores correspondentes, nos termos desta Cláusula.

7.3. Para fins do presente Termo de Emissão: **(i)** "Controle" (e termos derivados como "Controlado(a)", "Controlador(a)" e "Sob Controle Comum") significa o controle, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, excluindo-se, para fins deste Termo de Emissão, os cotistas do Fundo; **(ii)** "Controladas" significa, com relação a qualquer sociedade controlada direta ou indiretamente, que possua preponderância nas deliberações sociais da Emitente, nos termos do artigo 243, §2º da Lei das Sociedades por Ações. Para fins de esclarecimento, não será considerado como alteração de controle qualquer transferência de cotas por cotistas do Fundo, ainda que compreenda a maioria das cotas, desde que mantida a gestão ativa pelo Gestor ou entidades do seu grupo econômico; **(iii)** "Curso Ordinário dos Negócios" significa, em relação à Emitente e suas respectivas Controladas, a condução dos seus negócios de forma consistente com: **(a)** os procedimentos e práticas usuais e passadas da Emitente e/ou das suas Controladas anterior à data deste Contrato; **(b)** os seus documentos

constitutivos; e **(c)** as leis aplicáveis; e **(iv)** “Reorganização Autorizada” significa **(a)** toda e qualquer reorganização societária entre a Emitente, o Avalista, a **ANCAR IC S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede social na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 7.777, subsolo - parte, Barra da Tijuca, CEP 22.793-081, inscrita no CNPJ sob o nº 08.011.767/0001-28, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o NIRE 33.3.0027848-6 (“Ancar IC” e, quando referido em conjunto com o a Emitente e o Avalista, as “Entidades”), as suas Controladas, seus Controladores e/ou sociedades Sob Controle Comum das Entidades (incluindo eventuais participações sob gestão do Gestor) ou de suas Controladoras, desde que a(s) entidade(s) resultante(s) (ou receptora(s) que não sejam detidas, direta ou indiretamente, pelas Entidades, se torne(m) ou sejam coobrigadas(s) integral(is), solidárias e sem qualquer benefício de ordem deste Termo de Emissão e das Notas Comerciais Escriturais; ou (b) a liquidação ou dissolução da(s) Entidade(s), e/ou das sociedades que tenham assumido as obrigações decorrentes do Termo de Emissão e das Notas Comerciais Escriturais na forma do subitem “(a)”, acima, com a transferência de todos os seus direitos e obrigações para o Avalista, com a assunção, pelo Avalista, das obrigações da(s) Entidade(s) decorrentes deste Termo de Emissão e das Notas Comerciais Escriturais pelo Avalista.

7.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

7.5. Ocorrendo qualquer um dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, para que seja deliberada a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, observadas as condições de convocação e instalação previstas na Cláusula X abaixo.

7.5.1. Se, na Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais referida na Cláusula 7.5 acima, os Titulares das Notas Comerciais Escriturais detentores de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Notas Comerciais em Circulação determinarem que o Agente Fiduciário **não** declare o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado de tais Notas Comerciais Escriturais.

7.6. Na hipótese de instalação da Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, sem que os Titulares de Notas Comerciais deliberem favoravelmente ao não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação sem que não haja quórum suficiente para deliberação na referida Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais.

7.6.1. O vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais

deverá ser comunicado pelo Agente Fiduciário à Emitente, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à B3 em até 2 (dois) Dias Úteis de sua declaração.

7.7. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a Emitente obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), além dos demais Encargos Moratórios devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão. O pagamento decorrente do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais deverá ser realizado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data do vencimento antecipado automático das Notas Comerciais Escriturais ou do envio da respectiva notificação à Emitente pelo Agente Fiduciário no caso de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios previstos deste Termo de Emissão.

7.8. Caso o pagamento relativo ao vencimento antecipado de qualquer das Notas Comerciais Escriturais previsto neste Termo de Emissão seja realizado fora da B3, a Emitente deverá comunicar a B3 sobre o tal pagamento em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua realização.

7.9. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: **(i)** quaisquer valores ou despesas relativos às obrigações assumidas pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; **(ii)** Remuneração e Encargos Moratórios; e **(iii)** Valor Nominal Unitário. A Emitente permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais até que sejam integralmente pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração e Encargos Moratórios.

7.10. A Emitente poderá, a qualquer momento, convocar Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, para que os Titulares das Notas Comerciais Escriturais deliberem sobre a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver* prévio) de qualquer Evento de Inadimplemento previsto nas cláusulas acima, observado o quórum estabelecido na Cláusula X abaixo.

CLÁUSULA VIII

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE E DO AVALISTA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais não

for integralmente pago, a Emitente obriga-se a:

(i) fornecer ao Agente Fiduciário:

(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua efetiva divulgação ou dentro de no máximo 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, o que ocorrer primeiro, cópia de seu balanço anual relativo ao respectivo exercício social;

(b) na data de sua publicação, notificação da convocação de qualquer Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais pela Emitente, informando, inclusive, a data e ordem do dia dessas Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais Escriturais;

(c) documentos solicitados pelo Agente Fiduciário que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes, no prazo exigido pela norma ou, na ausência, em até 10 (dez) Dias Úteis da data de sua realização, sendo certo que, caso o documento tenha que ser expedido por órgão da administração pública, a Emitente deve comprovar que realizou sua solicitação em até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação pelo Agente Fiduciário, bem como comprovar que está diligenciando para obter os referidos documentos;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data do recebimento da solicitação enviada neste sentido, qualquer informação relacionada à Emissão que, razoavelmente, venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos deste Contrato;

(e) informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de quaisquer cláusulas, termos ou condições deste Termo de Emissão, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação enviada pelo Agente Fiduciário a respeito do respectivo descumprimento;

(f) em até 5 (cinco) Dias Úteis, informações sobre qualquer alteração substancial das suas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou em seus negócios que possa resultar em Efeito Adverso Relevante;

(g) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data em que tomar ciência, a ocorrência de qualquer evento que torne as declarações por ela prestadas nos termos deste Termo de Emissão inverídicas, incorretas, imprecisas, desatualizadas ou insuficientes nas datas em que foram prestadas, desde que causem um Efeito Adverso Relevante;

(ii) observar o disposto na legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando ao artigo 54 da Resolução CVM 160 (enquanto for aplicável);

(iii) manter seus sistemas de contabilidade, de controle e de informações gerenciais, bem como seus livros contábeis e demais registros em conformidade com os princípios contábeis

normalmente aceitos no Brasil e de maneira que reflitam, fiel e adequadamente, suas situações financeiras;

(iv) manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme Curso Ordinário dos Negócios;

(v) cumprir as determinações da CVM e da B3, quando aplicáveis;

(vi) efetuar o recolhimento dos Tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais e que a legislação atribua como de efetiva responsabilidade da Emitente;

(vii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aqueles eventuais descumprimentos que sejam objeto de questionamento, com efeito suspensivo, ou que não possam resultar em Efeito Adverso Relevante;

(viii) cumprir todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal) e previdenciária em vigor, que sejam necessárias à condução de seus negócios, exceto por aqueles eventuais descumprimentos que sejam objeto de questionamento, com efeito suspensivo ou que não possam resultar em Efeito Adverso Relevante;

(ix) cumprir integralmente, por si, e fazer com que suas Controladas, bem como seus respectivos administradores, diretores e funcionários, se agindo em nome e benefício da Emitente ("Representantes"), conforme aplicável, cumpram, a legislação 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 ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais e a seus trabalhadores decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social excetuadas as situações que **(a)** estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emitente e/ou por suas Controladas, com exigibilidade suspensa; ou **(b)** que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(x) cumprir integralmente, por si, e fazer com que suas Controladas, bem como seus Representantes, conforme aplicável, cumpram, a legislação relativa à não utilização ou incentivo de mão de obra infantil e/ou mão de obra escrava e/ou em condições análogas às de escravo e/ou legislação relativa ao não incentivo à prostituição e/ou de combate à discriminação de raça e gênero e, ainda, a legislação relativa à proteção dos direitos dos silvícolas ("Leis de Proteção Social");

(xi) cumprir integralmente, por si, e fazer com que suas Controladas, bem como seus Representantes, conforme aplicável, envidem seus melhores esforços para fazer com que seus subcontratados ou empresas prestadoras de serviço, cumpram com as leis ou regulamentos que tratam de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores ou contra a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade

administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*, conforme aplicável, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Emitente, ou suas Controladas relacionados a esta matéria ("Leis Anticorrupção");

(xii) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, indispensáveis ao seu regular funcionamento, e obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças) previstos nas normas de proteção ambiental e/ou trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional relacionados à operação da Emitente, exceto se **(a)** estiverem em processo tempestivo de renovação; **(b)** estiverem sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emitente, com exigibilidade suspensa; ou **(c)** não gerarem um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) convocar, nos termos da Cláusula X deste Termo de Emissão, Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com as Notas Comerciais Escriturais, caso o Agente Fiduciário deva fazê-lo, nos termos da presente Termo de Emissão, mas não o faça;

(xiv) comparecer a Assembleias Gerais sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário;

(xv) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos **(a)** decorrentes da distribuição das Notas Comerciais Escriturais; e **(b)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão e à Oferta;

(xvi) contratar e manter contratados, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nos documentos da Oferta, incluindo o Agente de Liquidação, o Escriturador, o Agente Fiduciário e a B3;

(xvii) cumprir com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicáveis, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio, enquanto aplicáveis à Emissão;

(xviii) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM, pela ANBIMA e/ou pelo B3; e

(xix) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, inclusive, por meio de sua página na rede mundial de computadores, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais.

8.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 89 da Resolução CVM 160, são obrigações da Emitente:

- (i)** preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii)** submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii)** divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (iv)** divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v)** observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi)** divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM; e
- (vii)** 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 ainda o disposto no inciso (iv) acima.

8.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais não for integralmente pago, o Avalista obriga-se a:

- (i)** fornecer ao Agente Fiduciário:
 - (a)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua efetiva divulgação ou dentro de no máximo 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, o que ocorrer primeiro, cópia de seu balanço anual relativo ao respectivo exercício social;
 - (b)** documentos solicitados pelo Agente Fiduciário em relação ao Avalista, que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes, no prazo exigido pela norma ou, na ausência, em até 10 (dez) Dias Úteis da data de sua realização, sendo certo que, caso o documento tenha que ser expedido por órgão da administração pública, o Avalista deve comprovar que realizou sua solicitação em até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação pelo Agente Fiduciário, bem como comprovar que está diligenciando para obter os referidos documentos;

- (c)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data do recebimento da solicitação enviada neste sentido, qualquer informação relacionada ao Aval ou Avalista que, razoavelmente, venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos deste Contrato;
- (d)** informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de quaisquer cláusulas, termos ou condições deste Termo de Emissão, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação enviada pelo Agente Fiduciário a respeito do respectivo descumprimento;
- (e)** em até 5 (cinco) Dias Úteis, informações sobre qualquer alteração substancial das suas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou em seus negócios que possa resultar em Efeito Adverso Relevante;
- (f)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data em que tomar ciência, a ocorrência de qualquer evento que torne as declarações por ele prestadas nos termos deste Termo de Emissão inverídicas, incorretas, imprecisas, desatualizadas ou insuficientes nas datas em que foram prestadas, desde que causem um Efeito Adverso Relevante;
- (g)** no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da publicação dos informes mensais do Avalista, a memória de cálculo dos referidos Índices Financeiros e os informes mensais do Avalista;
- (ii)** observar o disposto na legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando ao artigo 54 da Resolução CVM 160 (enquanto for aplicável);
- (iii)** diligenciar para manter seus sistemas de contabilidade, de controle e de informações gerenciais, bem como seus livros contábeis e demais registros em conformidade com os princípios contábeis normalmente aceitos no Brasil e de maneira que reflitam, fiel e adequadamente, suas situações financeiras;
- (iv)** cumprir as determinações da CVM e da B3, quando aplicáveis;
- (v)** cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aqueles eventuais descumprimentos que sejam objeto de questionamento, com efeito suspensivo, ou que não possam resultar em Efeito Adverso Relevante;
- (vi)** cumprir todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal) e previdenciária em vigor, que sejam necessárias à condução de seus negócios, exceto por aqueles eventuais descumprimentos que sejam objeto de questionamento, com efeito suspensivo ou que não possam resultar em Efeito Adverso Relevante;
- (vii)** cumprir integralmente, por si, e fazer com que suas Controladas, bem como seus respectivos Representantes, conforme aplicável, cumpram, a Legislação Socioambiental,

adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais e a seus trabalhadores decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social excetuadas as situações que **(a)** estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pelo Avalista e/ou por suas Controladas, com exigibilidade suspensa; ou **(b)** que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(viii) cumprir integralmente, por si, e fazer com que suas Controladas, bem como seus Representantes, conforme aplicável, cumpram as Leis de Proteção Social;

(ix) cumprir integralmente, por si, e fazer com que suas Controladas, bem como seus Representantes, conforme aplicável, envidem seus melhores esforços para fazer com que seus subcontratados ou empresas prestadoras de serviço, cumpram com as Leis Anticorrupção;

(x) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, indispensáveis ao seu regular funcionamento, e obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças) previstos nas normas de proteção ambiental e/ou trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional relacionados à operação do Avalista, conforme aplicáveis, exceto se **(a)** estiverem em processo tempestivo de renovação; **(b)** estiverem sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pelo Avalista, com exigibilidade suspensa; ou **(c)** não gerarem um Efeito Adverso Relevante;

(xi) comparecer a Assembleias Gerais sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário;

(xii) cumprir com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160 aplicáveis ao Avalista, conforme aplicáveis, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio, enquanto aplicáveis à Emissão; e

(xiii) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM, pela ANBIMA e/ou pelo B3.

CLÁUSULA IX

AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação do Agente Fiduciário. A Emitente constitui e nomeia a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão, como Agente Fiduciário, representando os Titulares das Notas Comerciais Escriturais, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Emissão, representar perante a Emitente e o Avalista a comunhão dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais.

9.2. O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo de Emissão, declara e garante à Emitente e ao Avalista, sob as penas da lei:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Emissão;

(ii) conhece e aceita integralmente este Termo de Emissão, todas suas Cláusulas e condições;

- (iii)** está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Emissão e ao cumprimento com todas as suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iv)** a celebração deste Termo de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v)** não tem, sob as penas da lei, qualquer impedimento legal, conforme parágrafo primeiro e terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 6º da Resolução CVM 17, e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi)** não tem qualquer ligação com a Emitente ou o Avalista que o impeça de exercer suas funções;
- (vii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17;
- (viii)** está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990 e da CVM;
- (ix)** verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x)** os representantes legais do Agente Fiduciário que assinam este Termo de Emissão têm plena capacidade civil e poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (xi)** este Termo de Emissão e as Notas Comerciais Escriturais constituem obrigações lícitas, válidas, eficazes e vinculativas do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil; e
- (xii)** conforme exigência do artigo 15 da Resolução CVM 17, na data de assinatura do presente Termo de Emissão, conforme organograma do grupo da Emitente disponível na versão mais recente do Formulário de Referência disponível no website da CVM e no site de RI da Emitente, o Agente Fiduciário identificou que não presta os serviços de agente fiduciário em outras emissões públicas de valores mobiliários realizadas pela Emitente ou por sociedades integrantes do mesmo grupo econômico da Emitente.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações das Partes nos termos deste Termo de Emissão ou até sua efetiva substituição. Neste último caso, o término do

exercício das funções do Agente Fiduciário será formalizado por meio da celebração do respectivo aditamento ao presente Termo de Emissão.

9.4. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade receberá a remuneração abaixo:

(i) a título de remuneração pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário serão devidas parcelas semestrais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo que o primeiro pagamento deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente Termo de Emissão e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos semestres subsequentes. Tais pagamentos serão devidos até a liquidação integral das Notas Comerciais Escriturais, caso estas não sejam quitadas na Data de Vencimento, ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata* de tais parcelas;

(ii) a primeira parcela de honorários será devida ainda que a Emissão seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(iii) em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento), será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(a)** análise de edital; **(b)** participação em reuniões presenciais ou à distância; **(c)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia e **(d)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(iv) os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) os valores indicados acima serão atualizados, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*;

(vi) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares das notas;

(vii) todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais deverão ser, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emitente, observado que quaisquer despesas acima do valor individual ou agregado de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), caso a Emitente esteja adimplente com suas obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), caso a Emitente esteja inadimplente com as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, deverão ser previamente aprovadas pela Emitente, sendo certo que, não sendo possível a aprovação da Emitente em até 5 (cinco) dias contados da comunicação pelo Agente Fiduciário, fica expressamente autorizada a dispensa de qualquer medida prevista em lei pelo Agente Fiduciário em defesa dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares das notas e ressarcidas pela Emitente, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares das notas. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares das notas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emitente permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares das notas para cobertura do risco de sucumbência;

(viii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a: **(i)** multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* e

(ix) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Oferta, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emitente ou pelos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente. Eventuais obrigações adicionais atribuídas ao Agente

Fiduciário, desde que aprovadas pelo Agente Fiduciário, e/ou alterações nas características da Oferta, facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários ora propostos.

9.5. Os serviços do Agente Fiduciário ora previstos são aqueles descritos na Resolução CVM 17 e na Lei das Sociedades por Ações.

9.6. Eventuais obrigações adicionais atribuídas ao Agente Fiduciário, alterações nas características ordinárias da operação, facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários ora propostos.

9.7. Além de outros previstos em lei, em na regulamentação da CVM ou neste Termo de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares das Notas Comerciais Escriturais;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios negócios;

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7 da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emitente para que o Termo de Emissão e respectivos aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, caso aplicável, adotando, no caso da omissão da Emitente, as medidas eventualmente previstas em lei, e sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emitente, alertando os Titulares das Notas Comerciais Escriturais no relatório anual que trata o inciso (xiv) abaixo, acerca de eventuais omissões, inverdades ou desatualizações constantes de tais informações

(viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Notas Comerciais Escriturais;

(ix) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede ou domicílio da Emitente;

(x) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emitente, e desde que

justificada, auditoria externa na Emitente;

(xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula X deste Termo de Emissão;

(xii) comparecer à Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) manter atualizada a relação dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais e de seus endereços;

(xiv) elaborar relatórios destinados aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, e da Resolução CVM 17, relativos aos exercícios sociais da Emitente;

(xv) disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores o relatório a que se refere o inciso anterior, bem como enviá-lo à Emitente, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emitente;

(xvi) manter atualizada a relação dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emitente, ao Agente de Liquidação e Escriturador e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emitente e os Titulares das Notas Comerciais Escriturais, mediante subscrição e integralização das Notas Comerciais Escriturais, expressamente autorizam, desde já, o Liquidante e Escriturador e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Notas Comerciais Escriturais, e seus respectivos Titulares das Notas Comerciais Escriturais;

(xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer da Emitente;

(xviii) disponibilizar o preço unitário aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais e aos demais participantes do mercado, através de sua central de atendimento e em sua página na rede mundial de computadores;

(xix) sempre que julgar necessário, solicitar à Emitente eventuais esclarecimentos e/ou documentos adicionais que se façam necessários caso haja qualquer dúvida a respeito da caracterização das Notas Comerciais Escriturais como sustentáveis e/ou caso solicitado por qualquer dos investidores;

(xx) comunicar aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais qualquer inadimplemento, pela Emitente, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Emissão, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emitente, indicando as consequências para os Titulares das Notas Comerciais Escriturais e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência; e

(xxi) acompanhar com o Agente de Liquidação e/ou o Escriturador, conforme o caso, na Data de Vencimento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado no presente Termo de Emissão.

9.8. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares das Notas Comerciais Escriturais e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares das Notas Comerciais Escriturais reunidos em Assembleia Geral.

9.9. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo de Emissão, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

9.10. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emitente, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

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

9.13. Nas hipóteses de impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, judicial ou extrajudicial, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, este deve ser substituído dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contado do evento que a determinar, Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emitente, por Titulares das Notas Comerciais Escriturais que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Notas

Comerciais Escriturais em Circulação ou pela CVM. Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emitente efetuar a substituição, conforme definido na Cláusula X, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará remuneração ao novo Agente Fiduciário superior à ora avençada.

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

9.15. É facultado aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais especialmente convocada para esse fim.

9.16. 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 como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emitente e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais.

9.17. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM e ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CVM 17 e eventuais normas posteriores aplicáveis.

9.18. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Emissão. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da assinatura do aditamento ao presente Termo de Emissão, ou, quando exigido por lei, do registro desses instrumentos nos órgãos competentes.

9.19. O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais em forma de aviso nos termos da Cláusula 5.15 acima.

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

CLÁUSULA X

ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS

10.1. Os Titulares das Notas Comerciais Escriturais poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais ("Assembleia Geral de Titulares

das Notas Comerciais Escriturais”), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Titulares das Notas Comerciais Escriturais.

10.1.1. Será permitida a realização de assembleias gerais de Titulares das Notas Comerciais Escriturais exclusivamente e/ou parcialmente digitais, devendo ser observado o disposto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022.

10.2. Convocação

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

10.2.2. A convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e deste Termo de Emissão;

10.2.3. As Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais Escriturais serão convocadas com antecedência mínima de 08 (oito) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 05 (cinco) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais.

10.2.4. As deliberações tomadas pelos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emitente e obrigarão a todos os titulares das Notas Comerciais Escriturais em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais ou do voto proferido na Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais.

10.3. Quórum de Instalação

10.3.1. As assembleias gerais de Titulares das Notas Comerciais Escriturais instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quórum. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, serão consideradas “Notas Comerciais Escriturais em Circulação” todas as Notas Comerciais Escriturais em circulação no mercado, excluídas as Notas Comerciais Escriturais que a Emitente possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros ou respectivos parentes até o 2º (segundo) grau, bem como controladas, coligadas e sociedades sob controle comum.

10.3.2. Será considerada regular a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais

Escriturais a que comparecerem os titulares de todas as Notas Comerciais Escriturais em Circulação, independentemente de publicações e/ou avisos.

10.4. Mesa Diretora

10.4.1. A presidência da Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais caberá ao titular das Notas Comerciais Escriturais eleito pelos Titulares das Notas Comerciais Escriturais presentes ou àquele que for designado pela CVM.

10.5. Quórum de Deliberação

10.5.1. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, a cada Nota Comercial caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titulares das Notas Comerciais Escriturais ou não.

10.5.2. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.5.3. Exceto se de outra forma disposto neste Termo de Emissão, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais dependerão de aprovação de titulares das Notas Comerciais Escriturais representando, no mínimo, a maioria das Notas Comerciais Escriturais em Circulação em primeira e em segunda convocação, inclusive as deliberações relacionadas a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver* prévio) a um Evento de Inadimplemento e aditamentos aos Documentos da Emissão necessários em decorrência de referida renúncia ou perdão temporário.

10.5.4. Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 10.5.3 acima:

- (i) os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas deste Termo de Emissão; e
- (ii) as seguintes alterações, que deverão ser aprovadas pelos Titulares das Notas Comerciais Escriturais representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, conforme o caso: **(a)** redução da remuneração das Notas Comerciais Escriturais; **(b)** alteração das datas de pagamento de quaisquer valores devidos às Notas Comerciais Escriturais; **(c)** alteração de quóruns estabelecidos nesta Cláusula X; **(d)** alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento; **(e)** alteração, substituição ou liberação do Aval; e **(f)** alteração das condições de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais. O quórum previsto para alterar as hipóteses de Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais mencionado nesta Cláusula não guarda qualquer relação com o quórum para renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver* prévio) a um Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 10.5.3. acima ou o quórum de deliberação pela não declaração de vencimento antecipado disposto na Cláusula 7.5.1 acima.

10.5.5. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais para deliberar sobre **(i)** correção de erro, de digitação ou aritmético; **(ii)** alterações a este Termo de Emissão já expressamente permitidas nos termos deste Termo de

Emissão; **(iii)** alterações a este Termo de Emissão em decorrência de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA; ou **(iv)** alterações a este Termo de Emissão em decorrência da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais e/ou à Emitente ou qualquer alteração no fluxo das Notas Comerciais Escriturais, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares das Notas Comerciais Escriturais.

10.6. Outras disposições à Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais.

10.6.1. O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Titulares das Notas Comerciais Escriturais e prestar aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais as informações que lhe forem solicitadas.

10.6.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

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

CLÁUSULA XI DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DO AVALISTA

11.1. A Emitente e o Avalista, conforme aplicável, declaram e garantem ao Agente Fiduciário, na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

(i) a Emitente é sociedade empresária limitada, devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

(ii) o Avalista é fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;

(iii) estão devidamente autorizados e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Emissão, à outorga do Aval, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iv) os seus representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os

respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes exequíveis, de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, III e §4 do Código de Processo Civil;

(vi) se responsabilizam pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações e dos documentos divulgados no contexto da Oferta;

(vii) a celebração, os termos e condições deste Termo de Emissão, o Aval e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão e da Oferta: **(a)** não infringem os documentos constitutivos da Emitente; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emitente ou o Avalista, e/ou qualquer de seus ativos estejam sujeitos; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emitente ou o Avalista, e/ou qualquer de seus ativos;

(viii) estão adimplentes com as obrigações constantes deste Termo de Emissão e não ocorreu e não está em curso, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

(ix) não têm conhecimento de descumprimento de leis, normas, regras e determinações de órgãos administrativos, autarquias e federais, aplicáveis à condução de suas atividades, exceto por descumprimentos que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(x) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental, bancária ou de mercado de capitais local ou internacional, bem como de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas **(a)** cuja exigibilidade do pagamento esteja suspensa por decisão judicial ou administrativa; ou **(b)** que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xi) possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor (ou em regular processo de renovação) todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, exigidas e essenciais ao exercício de suas respectivas atividades, exceto por aqueles que estiverem sendo questionados administrativa ou judicialmente de boa-fé e cuja aplicabilidade esteja suspensa ou que estejam em processo legal de renovação, ou que não gere um Efeito Adverso Relevante;

(xii) inexistem qualquer descumprimento, pela Emitente, pelo Avalista, bem como por suas Controladas ou por seus respectivos Representantes, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro (neste último caso, conforme aplicável), contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção e as Leis de Proteção Social;

(xiii) inexistente qualquer descumprimento, pela Emitente, pelo Avalista, por suas Controladas ou por seus respectivos Representantes, da Legislação Socioambiental que cause um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) não existe qualquer ação, demanda ou processo, administrativo ou judicial, do qual tenha sido citado e/ou notificado, que, de qualquer forma, implique em impedimento à celebração do presente Termo de Emissão e/ou à Emissão;

(xv) as obrigações representadas por este Termo de Emissão são compatíveis com as suas capacidades econômico-financeira, operacional ou produtiva atual;

(xvi) não possuem quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas suas declarações de imposto de renda e/ou que não tenham sido refletidas em suas demonstrações financeiras, observados os padrões contábeis, conforme aplicável;

(xvii) têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emitente e do Avalista, em observância ao princípio da boa-fé;

(xviii) não há qualquer ligação entre a Emitente, o Avalista e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xix) todas as declarações e garantias relacionadas à Emitente e ao Avalista, que constam deste Termo de Emissão, são, na data de assinatura deste Termo de Emissão, suficientes, necessárias, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos; e

(xx) exceto pelo disposto na Cláusula 2.4 acima, nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emitente ou pelo Avalista, de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e das Notas Comerciais Escriturais, ou para a realização da Emissão ou outorga do Aval.

11.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula acima, a Emitente e o Avalista obrigam-se a notificar o Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula acima era insuficiente, falsa, imprecisa, inconsistente ou desatualizada na data em que foi prestada.

CLÁUSULA XII

DISPOSIÇÕES GERAIS

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

(i) Para a Emitente:

BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida das Américas, nº 7.777, subsolo 1, Barra da Tijuca
CEP 22.793-081, Rio de Janeiro/RJ
At.: Marcos Carvalho e Vinicius Souza
E-mail: marcos.carvalho@ancar.com.br / vinicius.souza@scaigestora.com.br

(ii) Para o Avalista:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANCAR IC – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Avenida das Américas, nº. 7.777, Barra da Tijuca
CEP: Rio de Janeiro/RJ
At.: Marcos Carvalho e Vinicius Souza
E-mail: marcos.carvalho@ancar.com.br / vinicius.souza@scaigestora.com.br

(iii) 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 São Paulo/SP, CEP 04.578-910
At.: Sr. Antonio Amaro / Sra. Maria Carolina Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

12.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax, por correio eletrônico ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente após confirmação de leitura pelo usuário). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sem a necessidade de aditamento a este Termo de Emissão caso o novo endereço seja localizado na mesma cidade ou seja relacionado à informação de contato. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Emissão.

12.3. Renúncia

12.3.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes do presente Termo de Emissão 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 neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a

qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

12.4.1. Este Termo de Emissão e as Notas Comerciais Escriturais constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 47 da Lei nº 14.195 de 26 de agosto de 2021 e do inciso XII do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão e com relação às Notas Comerciais Escriturais estão sujeitas à execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão.

12.4.2. As partes poderão, a seu exclusivo critério, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Termo de Emissão.

12.5. Aditamentos

12.5.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, por meio de aditamento e dependerá de prévia aprovação dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais reunidos em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, sendo certo, todavia que, este Termo de Emissão poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais Escriturais, sempre que tal alteração estiver expressamente autorizada por este Termo de Emissão.

12.6. Termos Definidos

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

12.7. Irrevogabilidade e Sucessores

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

12.7.2. A Emitente desde já garante ao Agente Fiduciário que as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do presente Termo de Emissão serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título.

12.8. Independência das Disposições

12.8.1. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Termo de Emissão, bem como de seus eventuais aditamentos, 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 deste Termo de Emissão, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Termo de Emissão, 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.

12.9. Princípio da Boa-Fé

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

12.10. Cômputo dos Prazos

12.10.1. Exceto se previsto de outra forma neste Termo de Emissão, os prazos estabelecidos neste Termo de Emissão serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

12.11. Assinatura Eletrônica

12.11.1. As Partes concordam este Termo de Emissão e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, desde que todos os seus signatários, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Emissão, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Emissão, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

12.11.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

12.12. Lei Aplicável

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

12.13. Foro

12.13.1. 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 deste Termo de Emissão.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de forma eletrônica, em conjunto com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 25 de novembro de 2025.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de Assinaturas do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da Botafogo Participações Ltda.", celebrado em 25 de novembro de 2025)

BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANCAR IC – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por SCAI Gestora de Recursos Ltda.

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

Testemunhas:

Assinado por:

Phillippe Christian Hollanda de Araujo

5D86604FCE314D2...

Assinado por:

Naira da Silva Marcondes

ECEA1E9B5F4541B...