

**DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.**

NIRE 35.300.396.014

CNPJ/ME nº 61.532.198/0001-49

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DAS DEBÊNTURES DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIAS ADICIONAIS REAL E FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. REALIZADA EM 08 DE JANEIRO DE 2021**

1. **Data, Hora e Local:** Realizada em 08 de janeiro de 2021, às 10:00 horas, na sede da DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. (“Companhia”), localizada na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, nº 1.479/1.559, Serraria, CEP 09980-160.

2. **Convocação:** Dispensada a convocação, tendo em vista que se verificou a presença de 100% (cem por cento) dos titulares de debêntures (“Debenturistas”) da 2ª (Segunda) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do artigo 71, parágrafo 2º e artigo 124, parágrafo 4º, ambos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

3. **Presença:** Presentes os Debenturistas, representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação, conforme verificou-se da assinatura da Lista de Presença dos Debenturistas. Presentes ainda os representantes da Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 67.030.395/0001-46, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.210.504.411, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”), os representantes da Companhia, da Delga Participações S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.856.102/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.178.106, da Fobrasa Comércio de Máquinas Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.782.788/0001-48, com seu Contrato Social arquivado na JUCESP sob o NIRE nº 35.200.819.754 e das seguintes pessoas físicas: Maria Ione Vittolo Delgado, Carla Milena Delgado, Vanessa Augusta Delgado de Azevedo Pimentel, Antonio Augusto Delgado Junior e Patricia Alessandra Pofó Delgado.



4. **Mesa:** Presidente: Rodrigo Catani Dutra Rodrigues; e Secretário: Roberto Galvão da Silva.

5. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre (i) a retificação do item 7(ii)(e) referente à data de assinatura do “*Primeiro Aditamento à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária*”, que constou equivocadamente da Ata de Assembleia Geral dos Titulares das Debêntures da 2ª (Segunda) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Delga Indústria e Comércio S.A. (“AGD”) realizada em 07 de janeiro de 2021; e (ii) a ratificação das demais deliberações da AGD realizada em 07 de janeiro de 2021.

6. **Abertura:** O representante do Agente Fiduciário propôs aos presentes a eleição do Presidente e do Secretário da Assembleia para, dentre outras providências, lavrar a presente ata. Após a devida eleição, foram abertos os trabalhos, tendo sido verificado pelo Secretário os pressupostos de quórum e convocação, bem como os instrumentos de mandato dos representantes dos Debenturistas presentes, declarando o Presidente instalada a presente Assembleia. Em seguida, foi realizada a leitura da ordem do dia.

7. **Deliberações:** Examinada e debatida a matéria constante da Ordem do Dia, os Debenturistas, representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação, decidiram, sem ressalvas pela:

(i) Retificação da data de assinatura do “*Primeiro Aditamento à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária*”, para que passe a constar a sua data de assinatura como 08 de janeiro de 2021. Em virtude da deliberação acima, o item 7(ii)(e) da AGD realizada em 07 de janeiro de 2021 passará a ter a seguinte nova redação:

“(…)

(e) *Alteração da Cláusula 2.1 da “Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária”, celebrada em 06 de setembro de 2019, para alterar os termos e condições das obrigações garantidas, com intuito de refletir os novos termos e condições firmados no Décimo Quinto Aditamento, bem como a formalizar a unificação dos Imóveis 1ª Série registrados nas matrículas nº 28.498, nº 62.425 e nº 86.574 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo em uma única matrícula, sob nº 155.324, passando referido instrumento a vigorar conforme o “Primeiro Aditamento à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária” anexo, assinado em 08 de janeiro de 2021.”.*



- (ii) Ratificação de todas as demais deliberações da AGD realizada em 07 de janeiro de 2021 não alteradas pela presente, as quais continuam em pleno vigor.

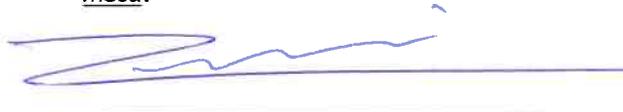
Os termos iniciados em maiúsculas utilizados, mas não definidos nesta ata de AGD, terão o significado a eles atribuído no Décimo Quinto Aditamento.

8. **Encerramento:** Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

*Confere com o original lavrado em livro próprio da Companhia.*

Diadema, 08 de janeiro de 2021.

Mesa:



**RODRIGO CATANI DUTRA RODRIGUES**  
Presidente da Mesa



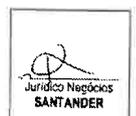
**ROBERTO GALVÃO DA SILVA**  
Secretário da Mesa



Delga HIP – Adita digital final

## ESCRITURA PÚBLICA DE RETICAÇÃO, ADITAMENTO E RATIFICAÇÃO À ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA

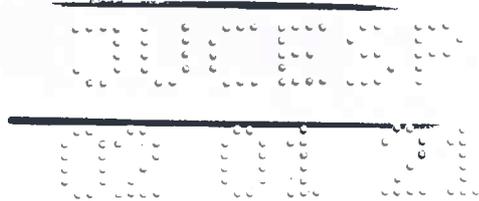
**S A I B A M** quantos este instrumento público de escritura virem que, aos **08 (oito)** dias do mês de **janeiro** do ano de **2021 (dois mil e vinte e um)**, nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, em Cartório, perante mim Tabelião Substituto, partes entre si justas e contratadas, a saber: De um lado, como Outorgado, atuando em nome e benefício dos DEBENTURISTAS, conforme definidos abaixo, doravante denominado simplesmente **HIPOTECÁRIO, PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 67.030.395/0001-46, Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.210.504.411, sediada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3906, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, com sua última alteração contratual consolidada datada de 09 de julho de 2020, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o nº 444.932/20-3, em sessão de 22 de outubro de 2020, cuja cópia fica arquivada nestas notas sob o nº 034/2021, neste ato representada nos termos da cláusula 7ª da citada consolidação, por sua diretora, **Viviane Aparecida Rodrigues Afonso**, brasileira, casada, advogada, portadora da Carteira de Identidade RG nº 25.073.325-0 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob nº 273.105.798-01, endereço eletrônico: vrodrigues@planner.com.br; e por sua procuradora, **Zélia Pereira de Souza**, brasileira, casada, advogada, portadora da Carteira de Identidade RG nº 28.641.925-7 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob nº 272.796.978-36, endereço eletrônico: zsouza@planner.com.br, nos termos da procuração pública lavrada nas notas do 13º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, Livro nº 5.241, páginas 165, em 27 de julho de 2020, cuja certidão datada de 06 de janeiro de 2021, fica arquivada nestas notas sob nº 012/2021; ambas com domicílio profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº



3900, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, declarando as representantes, sob as penas da lei, não haver alteração posterior conforme cópias que ficam arquivadas em pasta própria nesta Serventia, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS; de outro lado, como Devedora e Interveniente Anuente, doravante denominada simplesmente **DEVEDORA, DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.532.198/0001-49, Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.396.014, sediada na Rua Alvares Cabral, nº 1479/1559, Serraria, na cidade de Diadema, Estado de São Paulo, CEP 09980-160, neste ato representada, nos termos do artigo 13º do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2017, registrada na JUCESP sob o nº 538.518/17-0, em sessão realizada em 04 de dezembro de 2017, declarando o representante, sob as penas da lei, não haver alteração posterior conforme cópia que fica arquivada nestas notas sob o nº 035/2021, por seu diretor presidente, Sr. **Antonio Augusto Delgado Junior**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.296.287-X SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 126.836.678-17, endereço eletrônico: antonio.delgado@delga.com.br, com domicílio profissional na Rua Alvares Cabral, nº 1559, sobreloja, sala 01, Serraria, na cidade de Diadema, estado de São Paulo, CEP 09980-160, eleito nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de maio de 2020, registrada na JUCESP sob o nº 229.616/20-3, em sessão realizada em 30 de junho de 2020; e, na qualidade de Garantidora Hipotecante, doravante denominada simplesmente **HIPOTECANTE, DELGA PARTICIPAÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.856.102/0001-00, Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.178.106, sediada na Rua Alvares Cabral, nº 1559, sobreloja, sala 01, Serraria, na cidade de Diadema, Estado de São Paulo, CEP 09980-160, neste ato representada nos termos do artigo 11º do Estatuto Social aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de março de 2018, registrada na JUCESP sob o nº 181.440/18-0, em sessão realizada em 12 de abril de 2018, declarando os representantes, sob as penas da lei, não haver alteração posterior conforme cópia que fica arquivada nestas notas sob o nº 036/2021, por seus diretores, **Maria Ione Vittolo Delgado**, brasileira, casada, empresária,

portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.876.076-6 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 136.444.108-01, endereço eletrônico: ionedelgado@uol.com.br, e **Antonio Augusto Delgado Junior**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.296.287-X SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 126.836.678-17, endereço eletrônico: antonio.delgado@delga.com.br, com domicílios profissionais na Rua Alvares Cabral, nº 1559, sobreloja, sala 01, Serraria, na cidade de Diadema, Estado de São Paulo, CEP 09980-160, eleitos nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de março de 2018, registrada na JUCESP sob o nº 181.440/18-0, em sessão realizada em 12 de abril de 2018. HIPOTECÁRIO, DEVEDORA e HIPOTECANTE, doravante simplesmente denominados, em conjunto, como **PARTES**, ou individualmente simplesmente denominados **PARTE**. Os presentes reconhecidos e identificados como os próprios, por mim escrevente habilitado, à vista dos documentos de identificação apresentados, e assinados ao final utilizando o respectivo certificado digital e de cuja capacidade jurídica dou fé. E, então, pelas PARTES, cada qual falando por sua vez, me foi declarado o seguinte: **1. DO HISTÓRICO.** 1.1. Em 14 de abril de 2014 a DEVEDORA, a HIPOTECANTE e o HIPOTECÁRIO, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS, dentre outras partes, celebraram o “Instrumento Particular de Escritura da Segunda (2ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Delga Indústria e Comércio S.A.” (“Escritura de Emissão”), por meio do qual a DEVEDORA emitiu 900 (novecentas) debêntures, com valor nominal de R\$100.000,00 (cem mil reais) cada, perfazendo, na data de integralização, uma emissão total de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), em 2 Séries, sendo (a) 450 (quatrocentas e cinquenta) debêntures da 1ª Série (“Debêntures da 1ª Série”) e (b) 450 (quatrocentas e cinquenta) debêntures da 2ª Série (“Debêntures da 2ª Série” e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série, as “Debêntures”), as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pelos Debenturistas (“DEBENTURISTAS”). 1.2. Em 06 de setembro de 2019, as PARTES firmaram a “Escritura Pública De Constituição De Garantia Hipotecária” (“Escritura de Hipoteca”), lavrada nestas notas, às páginas 175 do livro nº 11.064, por meio da qual a





HIPOTECANTE hipotecou em favor do HIPOTECÁRIO, na qualidade de representante dos Debenturistas, em garantia do fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas ("Escritura de Hipoteca"), os Imóveis a saber: (i) Imóvel designado por um galpão industrial sob nº 1.250 e 1.262, com a área construída de 2.438,07m<sup>2</sup>, localizado na Rua Cavadas e respectivo terreno, situado na Quadra 18 da Vila São João, Estação de Vila Augusta (Tramway da Cantareira) perímetro urbano, medindo 40,00m de frente para a Rua Cavadas, por 50,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confrontando com Ana Vergueiro Rudge, do lado esquerdo mede 50,00m onde confronta com Ana Prasel Tul, encerrando a área de 2.000,00m<sup>2</sup>, melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 63.802** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos sob a inscrição nº 111.52.19.0057.00.000; (ii) Imóvel designado por uma gleba de terras com a área de 8.730,00m<sup>2</sup> com as seguintes características, limites e confrontações: começa no PC (ponto de curva) no canto da ponte, lado esquerdo do Rio dos Meninos e lado direito da Estrada do Taboão, no sentido da Via Anchieta, descrevendo com um raio de 9,00m a um ângulo central de 93°00' um arco de 14,61m, até o PT (ponto de tangente), daí segue com o rumo de 50°39' NE, medindo 51,00m pela margem direita da Rua Existente no sentido da Estrada do Taboão para a Rua Francisco Pedroso de Toledo até o PC, daí mede 52,80m pela curva de dita rua, cujo raio é de 79,00m até o eixo do leito antigo do Ribeirão dos Ourives, daí desce pelo dito eixo em toda sua sinuosidade cerca de 188,00m até o eixo do leito do antigo do Rio dos Meninos, daí sobe pelo dito eixo medindo cerca de 145m em toda sua sinuosidade até o eixo do atual Rio dos Meninos, retificado, daí sobe pelo eixo do já referido Rio medindo cerca de 232,00m até o centro da já referida ponte e daí deflete à direita, medindo 3,40m até o ponto de partida, confrontando no outro lado com o Rio em maior extensão com Fae & Cia e Eduardo Maluf, encerrando o perímetro, uma área de 8.730,00m<sup>2</sup>, melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 53.064** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição nº 014.001.007.000 (em área maior); (iii) Imóvel designado por uma gleba de terras com a área de 9.420,00m<sup>2</sup> com



as seguintes características, limites e confrontações: começa na intersecção da margem direita da Rua Existente com o leito antigo do Ribeirão dos Ourives numa distância de 118,41m do canto da ponte existente na Estrada do Taboão, lado direito da referida Estrada, no sentido de quem vem da Via Anchieta medindo 49,00m até o PT, daí continua pelo alinhamento da Rua Existente em rumo de 23°28' SW medindo 35,00m até a intersecção desta com o eixo atual Ribeirão dos Ourives, retificado, desse ponto desce pelo eixo do atual Ribeirão em rumo de 67°32' NE onde confronta com propriedade de Orlando Stevaux numa distância de 164,80m até a intersecção do antigo leito do Rio dos Meninos, daí sobre pelo eixo do antigo leito do Rio dos Meninos confrontando com propriedade da Ford Brasil S/A cerca de 48,00m até a intersecção desse eixo com o eixo do antigo Ribeirão dos Ourives, de onde segue em toda sua sinuosidade numa distância de 188,00m confrontando sempre com a propriedade de Ford Brasil S/A até o ponto de partida à margem da Rua Existente, encerrando uma área total de 9.420,00m<sup>2</sup>, melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 53.065** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição nº 014.001.007.000 (em área maior); (iv) Imóvel designado por uma gleba de terras, designada "Gleba C", com a área de 9.500,00m<sup>2</sup> com as seguintes características, limites e confrontações: começa no ponto A, que dista 65m em rumo do 2°20' SW do canto da ponte, lado direito do Rio dos Meninos e da Via Anchieta, no sentido de São Paulo à Santos e que a intersecção do prolongamento do eixo do Ribeirão dos Ourives, retificado, com a cerca de arame do DER, da Via Anchieta, medindo por esta dita cerca em curva 141,00m, até a intersecção desta cerca com a cerca de divisa da Faé & Cia., ponto designado B, daí deflete à direita, com rumo de 73°00' SW medindo 78,00m pelo atual eixo do Rio dos Meninos até a intersecção deste com o eixo do seu leito antigo, daí desce pelo eixo do leito antigo do Rio dos Meninos medindo cerca de 193,00m em toda sua sinuosidade até a intersecção com o eixo do atual Ribeirão dos Ourives, retificado, e daí desce pelo eixo do atual Ribeirão em prolongamento deste eixo, atravessa o atual Rio dos Meninos, medindo 29,00 metros, até o ponto de partida, encerrando o perímetro assim descrito, uma área de 9.500,00m<sup>2</sup>, melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 53.066** do 1º Cartório de Registro de

Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição nº 014.001.007.000 (em área maior); e, (v) Os Imóveis objeto das matrículas nºs 28.498, 62.425 e 86.574 todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca desta Capital, as quais foram unificadas por requerimento datado de 11 de junho de 2018, dando origem a **matrícula nº 155.324** do aludido 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca desta Capital, consistente nos prédios à Rua William Speers, nºs 202 e 154, no 14º Subdistrito, Lapa e seu respectivo terreno, adiante descrito e caracterizado. A aludida "Escritura Pública De Constituição De Garantia Hipotecária", encontra-se devidamente registrada sob nº 18, feito na matrícula nº 63.802 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; registrada sob nº 20, feito em 20 de setembro de 2019, nas matrículas nºs 53.064, 53.065 e 53.066, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e, averbada sob nº 02, feito em 23 de janeiro de 2020, na matrícula nº 155.324 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca desta Capital/SP. 1.3. A Escritura de Emissão foi aditada 14 (quatorze) vezes, sendo que, em 07 de janeiro de 2021, foi firmado o "Décimo Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Segunda (2ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Delga Indústria e Comércio S.A." ("Aditamento à Escritura de Emissão"), devidamente aprovado pela Assembleia Geral dos Titulares das Debêntures da 2ª (segunda) Emissão, realizada em 07 de janeiro de 2021, por meio do qual foram alterados os termos e condições das Obrigações Garantidas. 1.4. Em 07 de janeiro de 2021 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária da Emissora aprovando a realização do Décimo Quinto Aditamento à Escritura de Emissão, para (i) aditar a Escritura de Hipoteca, com intuito de alterar suas condições, de forma a refletir os novos termos e condições firmados no Aditamento à Escritura de Emissão; e (ii) ratificar todas as demais cláusulas, termos, itens, anexos, características e condições constantes na Escritura de Hipoteca, e não expressamente alteradas por meio deste Aditamento, motivo pela qual resolvem celebrar o presente Aditamento À Escritura Pública De Constituição De Garantia Hipotecária ("Aditamento"), de acordo com os termos e

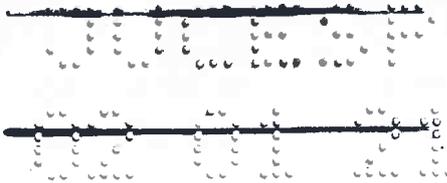
10



condições a seguir. 1.5. As partes desejam formalizar que os Imóveis registrados nas matrículas nº 28.498, nº 62.425 e nº 86.574 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo foram unificados a requerimento do proprietário datado de 11 de junho de 2018, em uma única matrícula, sob nº 155.324; **2. DEFINIÇÕES.** Exceto se de outra forma indicado no presente Aditamento, quaisquer termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Aditamento terão os mesmos significados atribuídos a eles na Escritura de Hipoteca. **3. ALTERAÇÕES.** 3.1. As PARTES, de comum acordo, pela presente escritura, resolvem alterar a Cláusula 2.1 da Escritura de Hipoteca, para alterar os termos e condições das Obrigações Garantidas, com intuito de refletir os novos termos e condições firmados no Aditamento à Escritura de Emissão, passando a Cláusula 2.1 da Escritura de Hipoteca a vigorar com a seguinte nova redação: **“OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.** 2.1. *Para os fins do disposto nos artigos 1.424 e 1.487 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), sem prejuízo das disposições constantes no Aditamento à Escritura de Emissão e nesta Escritura, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes: (a) Valor da Dívida. R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida no Aditamento à Escritura de Emissão), representada por 450 (quatrocentas e cinquenta) Debêntures da 1ª Série. (b) Prazos de Pagamento do Valor Nominal Unitário e dos Juros Remuneratórios. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série será amortizado, de acordo com a tabela abaixo:*

<i>Data de Amortização</i>	<i>Percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série na Data de Emissão Amortizado</i>
<i>12/05/2015</i>	<i>4,08%</i>
<i>12/06/2015</i>	<i>4,08%</i>
<i>12/07/2015</i>	<i>4,08%</i>
<i>Data de Amortização</i>	<i>Percentual do Saldo Amortizado do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série</i>
<i>06/09/2019</i>	<i>1,0279%</i>
<i>12/10/2019</i>	<i>0,4320%</i>

10 8



12/11/2019	0,5660%
12/12/2019	0,5829%
12/01/2020	0,6077%
12/02/2020	0,5637%
12/03/2020	0,6360%
12/11/2020	1,7628%
12/10/2021	0,5304%
12/11/2021	0,5333%
12/12/2021	0,5361%
12/01/2022	0,5390%
12/02/2022	0,5419%
12/03/2022	0,5449%
12/04/2022	0,5479%
12/05/2022	0,5509%
12/06/2022	0,5539%
12/07/2022	0,5570%
12/08/2022	0,5601%
12/09/2022	0,5633%
12/10/2022	0,9494%
12/11/2022	0,9585%
12/12/2022	0,9678%
12/01/2023	0,9772%
12/02/2023	0,9869%
12/03/2023	0,9967%
12/04/2023	1,0068%
12/05/2023	1,0170%
12/06/2023	1,0274%
12/07/2023	1,0381%
12/08/2023	1,0491%
12/09/2023	1,0602%
12/10/2023	1,6216%

Handwritten initials in blue ink.



12/11/2023	1,6482%
12/12/2023	1,6759%
12/01/2024	1,7045%
12/02/2024	1,7340%
12/03/2024	1,7647%
12/04/2024	1,7964%
12/05/2024	1,8292%
12/06/2024	1,8633%
12/07/2024	1,8987%
12/08/2024	1,9354%
12/09/2024	100,0000%

Os Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série serão pagos da seguinte forma:

(i) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, com relação ao período compreendido entre a Data de Emissão e 12 de fevereiro de 2017 (exclusive) foram pagos mensalmente, no dia 12 de cada mês, sendo que o 1º (primeiro) pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série ocorreu em 12 de junho de 2014. (ii) Os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, com relação ao período compreendido entre 12 de fevereiro de 2017 (inclusive) e 23 de março de 2017 (exclusive) foram pagos em 23 de março de 2017. (iii) Ocorreram pagamentos de Juros Remuneratórios parciais nas datas de 31 de janeiro de 2018, 19 de fevereiro de 2018, 12 de março de 2018 e 12 de maio de 2018. (iv) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acumulados e não pagos até 06 de setembro de 2019 (exclusive), correspondentes ao valor de R\$20.391,95892227, por Debênture da 1ª Série, foram incorporados no saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, em 06 de setembro de 2019. (v) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir de 06 de setembro de 2019 (inclusive) até 12 de março de 2020 (exclusive) foram pagos mensalmente, no dia 12 de cada mês, com o primeiro vencimento da parcela de Juros Remuneratórios em 12 de outubro de 2019. (vi) os

~~CONFIDENTIAL~~

Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir de 12 de março de 2020 (inclusive) até 12 de julho de 2020 (exclusive), foram pagos em 06 de agosto de 2020. (vii) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir de 12 de julho de 2020 (inclusive) até da Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série serão pagos mensalmente, no dia 12 de cada mês, com o primeiro vencimento da parcela de Juros Remuneratórios em 12 de agosto de 2020. (c) Local de Pagamento. Com exceção das amortizações das Debêntures da 1ª Série com vencimento em 06 de setembro de 2019, que foram realizadas por meio de transferências eletrônicas diretas para as contas correntes dos Debenturistas, fora do ambiente da B3, os demais pagamentos a que fazem jus as Debêntures estão sendo e serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM: (a) na sede da Alienante ou do Banco Liquidante e Escriturador Mandatário (conforme definidos no Aditamento à Escritura de Emissão); ou (b) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim. (d) Vencimento Final. O vencimento das Debêntures ocorrerá em 12 de setembro de 2024. (e) Taxa de Juros. As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de (i) 4,23% (quatro inteiros e vinte e três centésimos por cento) ao ano para as Debêntures da 1ª Série e 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano para as Debêntures da 2ª Série, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir da primeira Data de Integralização até 06 de setembro de 2019 (exclusive); (ii) 1% (um por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor

*[Handwritten signature]*

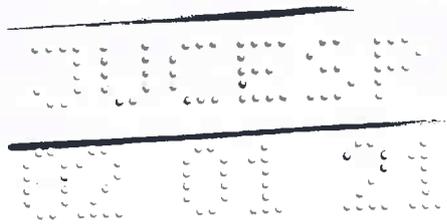


Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir de 06 de setembro de 2019 (inclusive) até 12 de setembro de 2020 (exclusive); (iii) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir de 12 de setembro de 2020 (inclusive), até 12 de dezembro de 2020 (exclusive); (iv) 0,23% (vinte e três centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir de 12 de dezembro de 2020 (inclusive), até 12 de fevereiro de 2021 (exclusive); e (v) 1% (um por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir de 12 de fevereiro de 2021 (inclusive), até a Data de Vencimento. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização ou da data do pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido no Aditamento à Escritura de Emissão) (“Juros Remuneratórios”). Caso não ocorra uma Amortização Extraordinária Obrigatória, uma Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep, um Resgate Obrigatório ou um Resgate Obrigatório – Cash Sweep (conforme definidos no Aditamento à Escritura de Emissão), até 12 de setembro de 2021 (inclusive) de, pelo menos, R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), através de recursos auferidos de um Evento de Liquidez (conforme definido no Aditamento à Escritura de Emissão) e/ou do Cash Sweep, os Juros Remuneratórios serão equivalentes a Taxa DI acrescida de uma sobretaxa de 2% (dois por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada Debênture, conforme o caso, a partir do início do Período de Capitalização imediatamente subsequente. O Agente Fiduciário compromete-se a notificar a B3 a respeito da alteração dos Juros Remuneratórios em

até 5 (cinco) dias contados a partir de 12 de setembro de 2021 (inclusive), sendo certo que os novos Juros Remuneratórios serão aplicados a partir do início do Período de Capitalização subsequente. Para fins de esclarecimento, eventual Amortização Extraordinária Obrigatória, uma Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep, um Resgate Obrigatório ou um Resgate Obrigatório – Cash Sweep (conforme definidos no Aditamento à Escritura de Emissão) realizado através de recursos auferidos de um Evento de Liquidez (conforme definido no Aditamento à Escritura de Emissão) ou do Cash Sweep, após 12 de setembro de 2021 não implicará na redução dos Juros Remuneratórios calculados de acordo com o disposto da Cláusula 4.5.1.2 do Aditamento à Escritura de Emissão. (f) Outros Encargos. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Alienante de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.”

3.2. As PARTES, de comum acordo, resolvem, ainda pela presente escritura, excluir as Cláusulas 3.1.6 e 3.1.7 e alterar a Cláusula 3.1.5, de forma a refletir que os Imóveis registrados nas matrículas nº 28.498, nº 62.425 e nº 86.574 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo foram unificados, a requerimento do proprietário datado de 11 de junho de 2018, em uma única matrícula, sob nº 155.324, conforme averbação nº 1 da citada matrícula nº 155.324 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, passando a Cláusula 3.1.5 da Escritura de Hipoteca a vigorar com a seguinte nova redação: “Imóvel : OS PRÉDIOS à Rua WILLIAM SPEERS nºs 202 e 154, no 14 ° subdistrito, Lapa, 10ª Circunscrição Imobiliária da Comarca desta Capital, e o terreno com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 1, localizado na esquina da Rua William Speers com a Travessa Emília Alba, onde segue no alinhamento da referida Rua WILLIAM SPEERS, a distância de 60,43m até encontrar o ponto 2, deste ponto, deflete à direita com ângulo interno de 87°51'41" e segue em uma linha reta a distância de 19,81m até encontrar o ponto 3, confrontando com o imóvel nº 206 da Rua William Speers; deste

10



ponto, deflete à direita com ângulo interno de  $90^{\circ}33'51''$  e segue numa linha reta a distância de 5,09m até encontrar o ponto 4, confrontando com o imóvel localizado na Rua Relógio do Sol, nº 34; deste ponto, deflete à esquerda com ângulo interno de  $270^{\circ}16'25''$ , e segue numa linha reta a distância de 185,27m, até encontrar o ponto 5, confrontando com os imóveis localizados na Rua Relógio do Sol, números 34, 36, 44, 46, 56, 58, 62, 64, 74, 76, 80, 82, 90, 92, 98, 100, 110, 112, 118, 120, 128, 130, 136, 138, 144, 148, 154, 156 e com o Condomínio Central Parque Lapa localizado na Rua Corcovado, nº 134; deste ponto, deflete à direita com ângulo interno de  $89^{\circ}42'04''$  e segue em linha reta a distância de 30,64m até encontrar o ponto 6, confrontando com o Condomínio Central Parque Lapa localizado na citada Rua Corcovado, nº 134; deste ponto, deflete à direita com ângulo interno de  $127^{\circ}47'09''$  e segue em linha reta a distância de 7,29m até encontrar o ponto 7, confrontando com a Faixa de Transmissão da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S/A; deste ponto, deflete à direita com ângulo interno de  $178^{\circ}20'51''$ , e segue numa linha reta a distância de 35,67m até encontrar o ponto 8, com a mesma confrontação anterior; deste ponto, deflete à direita com ângulo interno de  $141^{\circ}26'39''$ , e segue numa linha reta a distância de 16,67m até encontrar o ponto 9, confrontando com o imóvel localizado na Travessa Emília Alba, nº 153; deste ponto, deflete à esquerda com ângulo interno de  $182^{\circ}40'40''$  e segue numa linha reta a distância de 152,90m, confrontando com o imóvel localizado na Travessa Emilia Alba, nº 153 e com a referida Travessa EMÍLIA ALBA até encontrar o ponto 1, formando o ângulo interno de  $90^{\circ}35'55''$ , início do levantamento, encerrando a área de 10.977,73m<sup>2</sup>, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 155.324 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Paulo sob a inscrição nº 099.053.0099-6. Referido imóvel foi resultante da fusão das matrículas nºs 28.498, 62.425 e 86.574, cujos imóveis foram unificados a requerimento da proprietária, datado de 11 de junho de 2018.

**4. DA RATIFICAÇÃO.** 4.1. Assim fica retificada a Escritura de Hipoteca mencionada no item "1.2" retro, nas partes apontadas no item "3" e seguintes supra, ficando ratificadas, nos termos em que se encontram redigidos, todas as demais cláusulas, termos, itens, anexos, características e condições constantes na Escritura de Hipoteca, e não expressamente alteradas por meio deste Aditamento, da qual, o

10

presente Aditamento fica fazendo parte integrante e complementar, para que juntas produzam seus devidos e legais efeitos, autorizando o Senhor Oficial dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, a proceder todos os registros e averbações que se tornarem necessários. **5. ACEITAÇÃO.** 5.1. A seguir, pelas PARTES participantes deste instrumento público me foi declarado que concordam com este Aditamento em todos os seus termos, tal como aqui se contém e declara. Assim o disseram e me pediram que lhes lavrasse este Aditamento em minhas notas, o que fiz em face de me haver sido apresentados e que ficam arquivados nesta serventia, os seguintes documentos: (a) Certidão atualizada das matrículas de nº 63.802 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo; nº 53.064, nº 53.065 e nº 53.066, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo e nº 155.324, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, que ficam arquivadas nestas notas sob nº 028/2021; (b) Certidão imobiliária de ônus e ações reais do Imóvel acima mencionada, que é de conhecimento e aceitação de todas as PARTES; (c) a HIPOTECANTE apresentou a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, emitida às 21:39:01 do dia 24 de setembro de 2020, código de controle: 19F3.2DFA.D97D.3F47, válida até 23 de março de 2021, que fica arquivada nestas notas sob nº 009/2021, bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas, emitida em 06 de janeiro de 2021, sob nº 260439/2021, válida até 07 de julho de 2021, que fica arquivada nestas notas sob nº 027/2021; d) foi realizada consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome da HIPOTECANTE, a saber: DELGA PARTICIPAÇÕES S.A., através de CNPJ/ME, com resultado negativo, conforme código alfanumérico (hash): 9ca6. 309f. cdfb. 3330. 9d65. 7a7f. ee07. 1777. bb69. 6ee7 . 5.2. Finalmente pelas PARTES, foi me dito mais que: (i) leram e foram esclarecidas sobre o conteúdo da presente escritura; (ii) compreenderam inteiramente o teor deste ato, que representa fielmente à sua vontade e que o fazem sem reservas e sem incorrer em erro, dolo, coação, fraude, má-fé ou outro vício do consentimento; (iii) não têm dúvidas sobre os efeitos do ato e suas consequências, em relação às quais anuem integralmente; (iv) aceitam e concordam com a presente, tal qual está redigida e lavrada, em todos os seus expressos termos e dizeres, autorizando sua redação,





REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Cópia do manifesto de assinatura acompanhará o traslado ou certidão do ato notarial (Provimento CNJ nº 100/2020).



Selo digital:  
Emolumentos: Ao Tabelião R\$ 263,30. Ao Estado R\$ 74,83. À Secretaria da Fazenda R\$ 51,21. Ao Registro Civil R\$ 13,86. Ao Tribunal de Justiça R\$ 18,07. Lei 11.021(Santa Casa) R\$ 2,63. Imposto ao município R\$ 5,63. Ao MP R\$ 12,64. Total R\$ 442,17.

Renan Buhemann  
Martins

Assinado de forma digital por  
Renan Buhemann Martins  
Dados: 2021.01.11 09:14:39  
-03'00'

