SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BRLAND

CELEBRADO ENTRE

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

E

MARÉ ALTA PARTICIPAÇÕES EIRELI

COM A INTERVENIÊNCIA E ANUÊNCIA DE

N.O.L.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

E

BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

DATADO DE
16 DE DEZEMBRO DE 2020

JURÍDICO PLANNER

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DA BRLAND

Pelo presente Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações da BRland ("Segundo Aditamento"), celebrado em 16 de dezembro de 2020, as Partes:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados na respectiva página de assinaturas do presente instrumento ("Agente Fiduciário", na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) favorecidos pela garantia), sucessora da **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86; e

MARÉ ALTA PARTICIPAÇÕES EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1289, conjunto 1106, sala 03, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 17.023.392/0001-07, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos ("Maré Alta" ou "Fiduciante").

E ainda, como intervenientes anuentes:

N.O.L.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marques de São Vicente, nº 1.619, conjunto 2602, Barra Funda, CEP 01139-003, inscrita perante o CNPJ sob o nº 34.999.386/0001-09, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Devedora");

BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1120, 14.º Andar, Conjunto 142, Itaim Bibi, CEP: 04534-004, inscrita sob o CNPJ sob o nº 23.651.143/0001-69, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos ("BRland");

sendo o Agente Fiduciário e o Fiduciante doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte" e sendo os intervenientes anuentes, a Devedora e a BRland denominados conjuntamente "Intervenientes Anuentes";

JURÍDICO PLANNER

CONSIDERANDO QUE:

(A) Em 08 de abril de 2020, a Devedora, o Agente Fiduciário e outros celebraram o Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição da N.O.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("Escritura de Emissão"), que regula os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de até 40.801 (quarenta mil, oitocentas e uma) debêntures da Devedora, no montante total de até R$40.801.000,00 (quarenta milhões, oitocentos e um mil reais), no valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Debêntures" e "Emissão" ou "Oferta", respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") a qual foi aditada em 28 de abril de 2020 ("Primeiro Aditamento da Escritura de Emissão"), 20 de maio de 2020 ("Segundo Aditamento da Escritura de Emissão") e 16 de dezembro de 2020 ("Terceiro Aditamento da Escritura de Emissão" e, em conjunto com o Primeiro Aditamento da Escritura de Emissão e Segundo Aditamento da Escritura de Emissão, "Aditamentos à Escritura de Emissão");

(B) A Escritura de Emissão e os Aditamentos à Escritura de Emissão foram firmados com base nas deliberações das Assembleias Gerais Extraordinárias da Devedora realizadas em 08 de abril de 2020 ("AGE 08/04/2020"), 28 de abril de 2020 ("AGE 28/04/2020"), 20 de maio de 2020 ("AGE 20/05/2020") e 02 de dezembro de 2020 ("AGE 02/12/2020" e, em conjunto com AGE 08/04/2020, AGE 28/04/2020 e com AGE 20/05/2020, "AGE Emissora");

(C) A fim de garantir o pagamento de todas as obrigações decorrentes da Emissão, o Fiduciante alienou fiduciariamente 100% (cem por cento) das ações de emissão da BRland de sua titularidade, por meio da celebração do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações da BRland, em 08 de abril de 2020, o qual foi aditado em 20 de maio de 2020 ("Contrato de Alienação Fiduciária") e, em razão das alterações realizadas nos Aditamentos à Escritura de Emissão, as Partes celebram este Segundo Aditamento que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente;

(D) A outorga da garantia pela Fiduciante, foi aprovada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BRland realizada em 08 de abril de 2020 ("AGE BRland");

(E) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Segundo Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, Aditamentos à Escritura de Emissão e Contrato de Alienação Fiduciária.

JURÍDICO PLANNER

CLÁUSULA PRIMEIRA
ADITAMENTO

1.1. Por meio do Terceiro Aditamento da Escritura de Emissão alterou-se o Agente Fiduciário representante da comunhão dos titulares das Debêntures, sendo assim as Partes resolvem alterar a (i) qualificação do Agente Fiduciário constante do preâmbulo; e (ii) a Cláusula 7.9 do Contrato de Alienação Fiduciária, bem como retificar todas e quaisquer previsões constantes do Contrato de Alienação Fiduciária referentes ao Agente Fiduciário, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

> ***PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.***, *instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados na respectiva página de assinaturas do presente instrumento ("Agente Fiduciário", na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo).*
>
> *7.9. Comunicações. Todas as notificações, avisos ou comunicações relativas ao presente Contrato deverão ser feitas por escrito, por meio de carta registrada, por meio eletrônico ou por intermédio de Cartórios de RTD, aos seguintes endereços ou para qualquer outro que qualquer das Partes venha a comunicar às demais a qualquer tempo:*
>
> *Se para o Agente Fiduciário:*
> ***PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.***
> *Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi*
> *São Paulo – SP*
> *At.: Maria Cristina Martins Cruz*
> *Telefone: (11) 3014-6009*
> *E-mail: agentefiduciario@planner.com.br*
>
> *Se para o Fiduciante e a Devedora:*
> *At.: Marcelo Passaglia Paracchini*
> *Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1120, 14.º Andar, Conjunto 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004*
> *Tel.: 11-4861-8520*
> *E-mail: mpp@brland.com.br*

1.2. As Partes decidem alterar o Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, o qual passará a vigorar com a redação abaixo:

> ***"DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS***
>
> *Os termos iniciados em letras maiúsculas a seguir e não definidos neste Contrato, terão o significado a eles atribuído no Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira)*

JURÍDICO PLANNER

Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição da N.O.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("Escritura de Emissão").

*1. **VALOR DE PRINCIPAL:** R$26.150.000,00 (vinte e seis milhões e cento e cinquenta mil reais).*

*2. **DATA DE EMISSÃO:** 16 de dezembro novembro de 2020.*

*3. **PRAZO DE VIGÊNCIA E DATA DE VENCIMENTO FINAL:** 48 (quarenta e oito) meses contados da data de emissão das Debêntures, com 06 (seis) meses de carência, conforme previsto na Escritura de Emissão.*

*4. **FORMA DE PAGAMENTO***

4.1. Na(s) data(s) de vencimento relacionadas na Escritura de Emissão ("Data(s) de Pagamento Mensal"), a Devedora pagará ao Agente Fiduciário, ou a sua ordem, na praça de pagamento do local da sede do Agente Fiduciário, em moeda corrente nacional, no valor correspondente à percentual estipulado na Escritura de Emissão.

4.2. Sem prejuízo do estabelecido no item 4.1 acima e desde que observado o montante de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) mantido na conta centralizadora de titularidade da Devedora, por ela mantida sob o nº 107555-3, na agência 0019 do Banco Máxima S.A. ("Conta Centralizadora") à título de reserva ("Fundo de Liquidez"), sempre que o saldo da Conta Centralizadora, for superior a R$500.000,00 (quinhentos mil reais), a Devedora deverá proceder à amortização extraordinária das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

4.2.1. Desde que (i) a Devora esteja adimplente com todas as suas obrigações decorrentes da Escritura de Emissão; e (ii) as Debêntures não sejam objeto de declaração de vencimento antecipado, na hipótese de ocorrência de amortização extraordinária obrigatória ou de amortização extraordinária facultativa, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão, a Devedora fará jus a bônus de adimplência no montante equivalente a 10% (dez por cento) montante do Valor Total da Emissão, sendo o montante de referido bônus deduzido da parcela devida na Data de Vencimento ("Bônus de Adimplemento").

*5. **TAXAS DE JUROS***

As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável. O cálculo da taxa de juros obedecerá a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

JURÍDICO PLANNER

6. *ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA*

O Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme aplicável, será atualizado pela variação do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures até a data de cálculo, sendo o produto de atualização incorporado ao Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme aplicável. O cálculo da Atualização Monetária das Debêntures obedecerá a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

7. *ENCARGOS MORATÓRIOS*

O atraso no pagamento de quaisquer importâncias devidas, vencidas e não pagas na época em que forem exigíveis por força do disposto na Escritura de Emissão, ou nas hipóteses de vencimento antecipado da dívida previstas na Escritura de Emissão implicará automaticamente na mora, ficando o débito sujeito, do vencimento ao efetivo pagamento, a:

a) Taxa de Juros, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão;

b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e

c) multa contratual, de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) incidentes sobre o saldo devedor, compreendidos o principal, juros e demais encargos, inclusive os especificados nos itens (a) e (b) acima.

8. *AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA*

Sujeito ao atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures, a amortização antecipada facultativa ("Amortização Extraordinária Facultativa").

A Devedora deverá comunicar o Agente Fiduciário com no mínimo 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária"). A Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo (a) a projeção do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa; (b) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa ("Data da Amortização Extraordinária Facultativa"); e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, será realizado o pagamento do saldo do Valor de Principal ou percentual do saldo do Valor de Principal, conforme

JURÍDICO PLANNER

o caso, acrescido da Taxa de Juros, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento Mensal imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento sem acréscimo de prêmio ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa").

A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá obedecer ao limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor de Principal.

Caso a Devedora venha a realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa, os percentuais da amortização ordinária devidos em datas subsequentes, conforme definido na Escritura de Emissão, serão calculados sobre o saldo do Valor de Principal.

9. GARANTIAS

(i) Fiança do Sr. Marcelo Passaglia Paracchini ("Sr. Marcelo");

(ii) Alienação fiduciária de ações da BAX Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Ações BAX" e "BAX"), de titularidade da ISO Construções e Incorporações S.A. ("ISO"), sob condição suspensiva, regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Ações da BAX, celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da BAX" e Alienação Fiduciária de Ações da BAX");

(iii) A presente Alienação Fiduciária;

(iv) Alienação fiduciária de quotas da Real Park Jundiaí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Quotas Real Park" e "Real Park") de titularidade da Maré Alta e Sr. Marcelo, sob condição suspensiva, regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Quotas da Real Park, celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Real Park" e "Alienação Fiduciária de Quotas Real Park");

(v) Cessão fiduciária, sob condição suspensiva, dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora correspondentes ao fluxo financeiro da conta centralizadora de titularidade da Devedora, por ela mantida sob o nº 107555-3, na agência 0019 do Banco Máxima S.A. ("Conta Centralizadora"), regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da N.O.L.S.P.E., celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Emissora" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Emissora");

(vi) Cessão fiduciária, sob condição suspensiva, dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Maré Alta (i) decorrentes de toda e qualquer distribuição de dividendos, lucros, pagamento de juros sobre capital próprio e/ou reduções de

JURÍDICO PLANNER

capital a serem a ela pagos em decorrência de sua participação na BRland e da Real Park; e (ii) correspondentes ao fluxo financeiro da conta corrente vinculada de titularidade da Maré Alta, por ela mantida sob o nº 107559-6, na agência 0019 do Banco Máxima S.A. ("Conta Vinculada da Maré Alta"), regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Maré Alta, celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Maré Alta" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Maré Alta");

(vii) Cessão fiduciária, sob condição suspensiva, dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da ISO (i) decorrentes de toda e qualquer distribuição de dividendos, lucros, pagamento de juros sobre capital próprio e/ou reduções de capital a serem a ela pagos em decorrência de sua participação na BAX; e (ii) correspondentes ao fluxo financeiro da conta corrente vinculada de titularidade da ISO, por ela mantida sob o nº 107651-7, na agência 0019 do Banco Máxima S.A. ("Conta Vinculada da ISO"), regidas pelos termos e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da ISO, celebrado em 08 de abril de 2020, seus anexos e aditamentos ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da ISO" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da ISO");

(viii) Cessão Fiduciária, sob condição suspensiva, dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da BRland: (i) decorrentes da Gleba "B" do desmembramento do Sitio Boa Vista, situado no bairro do Tanquinho, sesmaria das cruzes, no município de Araraquara, estado de São Paulo, objeto da matrícula 109.645 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara/SP ("Imóvel Araraquara"); e (ii) correspondentes ao fluxo financeiro da conta corrente vinculada de titularidade da BRland, por ela mantida sob o nº 107556-1, na agência 0019 do Banco Liquidante ("Conta Vinculada da BRland"), regidas pelos termo e condições do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da BRland, celebrado em 16 de dezembro de 2020, seus anexos e aditamentos ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da BRland" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da BRland"); e

(ix) Constituição de reserva equivalente a R$30.000,00 (trinta mil reais), a ser realizada, pela Devedora, no primeiro dia útil imediatamente subsequente à Primeira Data de Integralização das Debêntures, e que deverá ser mantida na Conta Centralizadora de titularidade da Devedora até quitação integral das Obrigações Garantidas ("Fundo de Liquidez").

CLÁUSULA SEGUNDA
DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Todos os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Segundo Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pelo vigor e efeito.

JURÍDICO PLANNER

2.2. Este Segundo Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

2.3. Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Segundo Aditamento, com renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam as Partes este Segundo Aditamento, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI PROPOSITADAMENTE DEIXADO EM BRANCO]

JURÍDICO PLANNER

[Página 1/2 de assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações da BRland celebrado entre Planner Corretora de Valores S.A., Maré Alta Participações Eireli, N.O.L.S.P.E Empreendimentos e Participações S.A. e BRland 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., em 16 de dezembro de 2020.]

Planner Corretora de Valores S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Janice Elias de Moraes
Orlando Advogada
OAB/SP 193.813

Marcus Eduardo De Reis
Diretor

Maré Alta Participações EIRELI

Nome: Marcelo Passaglia Paracchini
Cargo: Administrador

JURÍDICO PLANNER

[Página 2/2 de assinaturas do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações da BRland celebrado entre Planner Corretora de Valores S.A., Maré Alta Participações Eireli, N.O.L.S.P.E Empreendimentos e Participações S.A. e BRland 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., em 16 de dezembro de 2020.]

N.O.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

Nome: Marcelo Passaglia Paracchini
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Pedro Thomaz de Souza
Cargo: Diretor

BRland 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Nome: Marcelo Passaglia Paracchini
Cargo: Diretor Presidente

Testemunhas:

Nome: Carolina Chuta Souza
CPF: CPF 391.250.148-38

Nome: Brenda Targino Felix
CPF: RG 49.998.560-6
CPF 433.752.348-05

JURÍDICO PLANNER