



QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

entre

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
como Emissora

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Titulares de Notas Comerciais Escrituras

Datado de
28 de abril de 2023



QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 1101-B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 44.378.901/0001-97, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”), sob o NIRE 35300580974, neste ato na qualidade de emitente das Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definidas) (“Emissora” ou “Companhia”);

e, do outro lado,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário da presente emissão, representando a comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais (“Agente Fiduciário” e “Titulares de Notas Comerciais Escriturais”, respectivamente);

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

CONSIDERANDO QUE:

- A. a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram em 28 de junho de 2022 o “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.*”, conforme aditado em 18 de agosto de 2022, em 27 de janeiro de 2023 e em 31 de março de 2023 (“Termo de Emissão” ou “Termo”), estabelecendo a emissão de 188.000 (cento e oitenta e oito mil) notas comerciais escriturais, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos, da 1ª (primeira) emissão da Emissora, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão, perfazendo o montante total de R\$

188.000.000,00 (cento e oitenta e oito milhões de reais) (“Emissão” e “Notas Comerciais Escriturais”, respectivamente), com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 28 de junho de 2022 (“AGE da Emissora”);

- B.** as Notas Comerciais Escriturais foram objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476” e “Oferta Restrita”, respectivamente);
- C.** em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais realizada em 28 de abril de 2023 (“Assembleia”), foi aprovado pelo Titular das Notas Comerciais Escriturais, a **(i)** alteração da Cláusula 3.5.1, itens (i) e (ii) do Termo de Emissão, para alterar a data de integralização do montante de R\$14.847.102,56 (quatorze milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, cento e dois reais e cinquenta e seis centavos) referente ao financiamento parcial da Porto Aruba para aquisição do Empreendimento Luggo Jardim Carvalho, inicialmente prevista para 30 de novembro de 2022, aditada para 30 de março de 2023 e posteriormente aditada para 20 de abril de 2023, para que esta ocorra até 15 de maio de 2023; e **(ii)** autorização ao Agente Fiduciário e à Emissora para tomarem todas as providências necessárias para refletir as deliberações da Assembleia, inclusive aditar o Termo de Emissão para alterar determinadas cláusulas desse documento;

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente “*Quarto Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.*” (“Aditamento”), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

Os termos iniciados com letras maiúsculas utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui expressamente definidos terão os respectivos significados que lhe foi atribuído no Termo de Emissão.

1. DAS APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS

1.1. Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais realizada em 28 de abril de 2023.

2. DAS ALTERAÇÕES

2.1. Observado o disposto no Considerando “C” acima, as Partes, por meio deste Aditamento, acordam em alterar a Cláusula 3.5.1, itens (i) e (ii) do Termo de Emissão que, para todos fins e efeitos de direito, passarão a vigorar com as seguintes redações:

“3.5.1. Como garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, as Notas Comerciais Escriturais também contarão com as seguintes garantias (“Garantias Adicionais”), nos prazos a seguir especificados, desde que realizada a aquisição das SPEs Futuras (“Prazo para Constituição das Garantias Adicionais”):

(i) a alienação fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade das quotas (100%) de emissão de cada SPE Futura, nos termos e condições a serem estabelecidos em cada “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”, sendo que cada contrato será celebrado entre a Emissora, o Agente Fiduciário e cada SPE Futura e registrado no Cartório em até 20 (vinte) dias contados de cada respectiva data de integralização, sendo que o montante de R\$ 14.847.102,56 (quatorze milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, cento e dois reais e cinquenta e seis centavos) referente ao financiamento parcial da Jardim Carvalho para aquisição do Empreendimento Luggo Jardim Carvalho será integralizado até 15 de maio de 2023 (cada um, um “Contrato Futuro de Alienação Fiduciária de Quotas”), conforme minuta do Anexo I deste Termo de Emissão;

(ii) a cessão fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, pelas SPEs Futuras, de todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos por cada SPE Futura em virtude de determinados contrato(s) de aluguel(eis) celebrado(s) por cada SPE Futura com terceiros, a serem depositados em Conta Vinculada no Banco Administrador, além de determinados investimentos permitidos, nos termos e condições a serem estabelecidos em cada “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças”, (cada um, um “Contrato Futuro de Cessão Fiduciária de Recebíveis” e, em conjunto com cada Contrato Futuro de Alienação Fiduciária de Quotas, “Contratos de Garantias Adicionais”) a ser celebrado entre cada SPE Futura e o Agente Fiduciário e registrado no Cartório respeitando o seguinte prazo: (a) até 25 de agosto de 2022 para Florença Garden; (b) até 30 de setembro de 2022 para Solar dos Campos; e (c) em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de integralização para Jardim Carvalho, sendo que o

montante de R\$ 14.847.102,56 (quatorze milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, cento e dois reais e cinquenta e seis centavos) referente ao financiamento parcial da Jardim Carvalho para aquisição do Empreendimento Luggo Jardim Carvalho será integralizado até 15 de maio de 2023;

3. DA RATIFICAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo, não expressamente alteradas por este Aditamento, o qual não constitui de qualquer forma a novação de quaisquer termos do Termo.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Independência das Disposições deste Aditamento. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica.

4.2.1. Este Aditamento constitui título executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III, respectivamente, do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam 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 Aditamento.

4.2.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e 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.

4.3. Assinatura Digital.

4.3.1. Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes acordam e aceitam que este Aditamento pode ser assinado eletronicamente por meio de DocuSign, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e



tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar (i) a identidade de cada representante legal, (ii) a vontade de cada Parte em firmar este Aditamento, e (iii) a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

4.4. Lei Aplicável e Foro.

4.4.1. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.4.2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias ou litígios decorrentes ou relacionados a este Aditamento.

Estando assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Aditamento eletronicamente, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo-assinadas.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

[restante da página intencionalmente deixado em branco]



Página de assinaturas 1/3 do “Quarto Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.”

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: **Hilton Rejman**
CPF: 134.863.778-17

Nome: **Paulo Roberto Cassoli Mazzali**
CPF: 163.007.848-43



Página de assinaturas 2/3 do “Quarto Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.”

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: **Guilherme Marcuci Machado**
CPF: 373.237.308-80

Nome: **Bruna Vasconcelos Monteiro**
CPF: 356.140.478-24



Página de assinaturas 3/3 do “Quarto ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.”

Testemunhas:

Nome: **Isabela Ribeiro Magalhães**
CPF: 434.049.808-40

Nome: **Vitória Mantelle Tavares Oliveira**
CPF: 317.370.838-50