

# Project 2049

Confidential  
Março 2025

**estāter**

*Gestão e Finanças*



## Term Sheet – Versão mais recente negociada entre os principais credores e a companhia

Tópico	Principais Termos
<b>Volume</b>	Dívida Total Reestruturada de R\$1.410 milhões (em dezembro de 2024): R\$1.059 milhões em Debêntures (1ª e 2ª Emissões) R\$148 milhões do BB R\$108 milhões do BV R\$95 milhões do Santander
<b>Prazo</b>	5 anos (2030)
<b>Remuneração</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2025: CDI +2,0%a.a.</li> <li>- A partir de 2026: CDI +3,0%a.a.</li> </ul>
<b>Amortização do Principal</b>	Sujeito ao <i>Cash Sweep</i> , a dívida será amortizada em parcelas trimestrais iguais, cobrindo 75% do principal de dez/27 até dez/29, com o saldo restante quitado integralmente em mar/30
<b>Pagamento de Juros</b>	Os juros começarão a incidir com as novas taxas a partir da assinatura do contrato da Nova Dívida com Garantia e serão pagos trimestralmente. <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2025 e 2026: 100% dos juros serão capitalizados.</li> <li>• A partir de 2027: 100% dos juros serão pagos em caixa.</li> </ul>
<b>Garantias</b>	a) Garantias de primeira prioridade sobre: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imóveis não onerados</li> <li>• Equipamentos</li> <li>• Estoque de pás avaliado em aproximadamente R\$90 milhões (sujeito a diligência adicional dos credores)</li> <li>• Todas as cotas subordinadas da companhia no FIDC (sujeito a diligência adicional dos credores)</li> <li>• Saldo de créditos de ICMS em 31/12/2024 (sujeito a diligência adicional dos credores) com a possibilidade de monetização pela companhia</li> </ul> b) Garantias de segunda prioridade sobre: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imóveis já onerados em 8 de janeiro de 2025</li> </ul>

## Term Sheet – Versão mais recente negociada entre os principais credores e a companhia

Tópico	Principais Termos
<b>Compartilhamento de Garantias</b>	<p>O compartilhamento de ativos imobiliários como garantia para novos financiamentos (“Nova Dívida”) é permitido, desde que todas as seguintes condições mínimas sejam atendidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taxa máxima: CDI + 2,5% ao ano</li> <li>• Limite de garantia: Valor total dos imóveis compartilhados limitado a R\$250 milhões, com base em avaliação de terceiros</li> <li>• Índice de cobertura: O valor da garantia imobiliária não pode exceder 125% do valor da Nova Dívida na data da contratação, respeitado o limite de R\$250 milhões</li> <li>• Prazo mínimo: Prazo médio ponderado de, no mínimo, 3,5 anos</li> <li>• Direito de preferência: Os credores devem ser consultados previamente e terão prioridade para conceder tal novo financiamento</li> <li>• Garantias de 1ª prioridade: Exclusivas para o refinanciamento das operações atuais com o BNB/BNDES</li> </ul>
<b>Cash Sweep</b>	<p>Até 30 de junho de 2026, caso a Companhia obtenha financiamento por meio de empréstimos que excedam o montante acumulado de R\$ 200 milhões, entre 70% e 100% do valor excedente será utilizado para amortizar a Nova Dívida Garantida</p> <p>A partir de 30 de junho de 2026 (inclusive), qualquer valor de Caixa Excedente (conforme definido abaixo), calculado semestralmente, será utilizado para amortizar a Nova Dívida com Garantia.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• “Caixa Excedente” é definido como o montante de Caixa e Equivalentes acima do Caixa Mínimo (conforme definido abaixo), após a exclusão de:       <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) taxas de <i>ramp-up</i>,</li> <li>(ii) <i>Downpayments</i> de clientes, e</li> <li>(iii) qualquer caixa restrito, conforme reportado especificamente nas divulgações trimestrais auditadas.</li> </ol> </li> <li>• “Caixa Mínimo” é definido como a soma de R\$100 milhões com o valor da amortização de principal e juros da Nova Dívida com Garantia devida no trimestre seguinte.</li> </ul>
<b>Covenants</b>	<p>(a) Proibição de distribuição de dividendos</p> <p>(b) Limites para a cessão de recebíveis “a realizar”, exceto para refinanciamento/amortização da Nova Dívida com Garantia (termos sujeitos a <i>due diligence</i>)</p> <p>(c) Limite entre 90% e 100% para cessão de recebíveis performados sem garantia vinculada às operações – “recebíveis performados” referem-se a todos os recebíveis lastreados em nota fiscal com vencimento não superior a 6 meses</p> <p>(d) Limitação à emissão de nova dívida*, exceto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) para fins de refinanciamento ou amortização total ou parcial da Nova Dívida com Garantia, ou</li> <li>(ii) para novos financiamentos que cumpram com as Condições Mínimas (conforme definidas anteriormente)</li> </ol> <p>Os covenants (a) e (d) acima serão dispensados quando o saldo da Nova Dívida com Garantia atingir R\$500 milhões ou menos.</p> <p>(*): Ponto Companhia – Flexibilização para o ponto (d)(i)</p>
<b>Resgate Antecipado Obrigatório</b>	<p>Além dos eventos já estipulados nos contratos atuais do AERI11 e AERI12, caso ocorra uma Venda de Controle (definida como a venda parcial ou total da companhia para um terceiro, resultando na perda do controle acionário pela família Negrão), a companhia será obrigada a quitar integralmente qualquer saldo remanescente da Nova Dívida com Garantia, conforme os seguintes termos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% do principal + juros acumulados, caso a transação ocorra até 31 de dezembro de 2026.</li> <li>• 105% da soma de principal + juros acumulados, caso a transação ocorra após essa data, até o vencimento da dívida.</li> </ul> <p>Esse prêmio poderá ser dispensado mediante aprovação da maioria dos credores</p>

## Term Sheet – Versão mais recente negociada entre os principais credores e a companhia

Tópico	Principais Termos
<b>Resgate Antecipado Facultativo</b>	<p>A companhia poderá realizar o pré-pagamento da Nova Dívida com Garantia, total ou parcial, conforme os seguintes termos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Até 31 de dezembro de 2025: pagamento do principal remanescente + juros acumulados;</li><li>Até 31 de dezembro de 2027: pagamento de 102,0% sobre a soma de principal remanescente + juros acumulados;</li><li>A partir de 1º de janeiro de 2028: qualquer pré-pagamento deverá ser feito via oferta pública de aquisição (<i>tender offer</i>);</li></ul> <p>O pré-pagamento voluntário estará sujeito ao pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório, caso uma Venda de Controle (conforme definida anteriormente) seja concluída em até 12 meses após a data do pré-pagamento voluntário.</p>
<b>Governança</b>	<p>A companhia também será obrigada a realizar reuniões trimestrais, após a divulgação dos resultados ao mercado, com um agente financeiro nomeado pelos credores, para apresentar dados sobre desempenho financeiro, fluxo de caixa, evolução da dívida, cálculo do Caixa Excedente e as demonstrações financeiras da companhia.</p>

- *Este material tem como único objetivo fornecer informações preliminares e não vinculativas relacionadas a uma transação potencial. Assim, este material não constitui uma oferta, convite ou recomendação para participar de qualquer transação e/ou negociar quaisquer ativos. Nada aqui contido deve ser interpretado como uma orientação de investimento, e este material não tem a intenção de fornecer, nem deve ser tomado como, a base exclusiva para qualquer decisão ou outra avaliação, e não deve ser considerado como uma recomendação para entrar na transação potencial. Este material não pode ser utilizado para atender a qualquer requisito legal ou regulatório aplicável a você ou resultante da execução de qualquer transação direta ou indiretamente relacionada ao conteúdo aqui descrito.*
- *Estáter Assessoria Financeira Ltda (“Estáter”), incluindo seus representantes, subsidiárias, afiliadas e todas as empresas pertencentes ao seu grupo, aqui definidas como seus diretores, executivos, funcionários, agentes, consultores e assessores, ao enviar esta apresentação, não está atuando como consultor financeiro, intermediário e/ou distribuidor de valores mobiliários e não tem responsabilidade fiduciária de qualquer tipo em relação a você. Este material foi preparado com base em informações fornecidas pelas empresas mencionadas neste material e/ou seus parceiros, consultores ou outros assessores, além de fontes públicas. Nem a Estáter nem as empresas mencionadas têm qualquer responsabilidade quanto à veracidade, precisão e completude dessas informações. Além disso, este material não pretende conter todas as informações que possam ser necessárias para avaliar todos os fatores relevantes para um destinatário que considere entrar em uma transação conforme descrito aqui.*
- *Quaisquer estimativas e projeções contidas neste material são avaliações das empresas, suas respectivas administrações e/ou baseadas em fontes públicas sobre seu progresso e seus mercados. Os resultados podem diferir materialmente daqueles aqui mencionados, o que pode ser causado por vários fatores, incluindo, sem limitação, mudanças nas condições de mercado. Não há garantias de que quaisquer suposições, estimativas, projeções, resultados parciais ou completos ou conclusões apresentadas ou usadas na preparação deste material serão efetivamente alcançadas ou verificadas total ou parcialmente. Os resultados podem diferir das projeções, e essas diferenças podem ser significativas por várias razões, entre as quais, as condições de mercado.*
- *A Estáter não fez nenhuma verificação independente quanto à veracidade e precisão das informações contidas neste material. Ao aceitar este material, você declara expressamente que a Estáter e as empresas aqui mencionadas não são responsáveis, total ou parcialmente, expressa ou implicitamente, por quaisquer erros, omissões ou suficiência de informações ou outras informações enviadas ou oferecidas por meio de formas escritas ou orais, e nada aqui deve ser considerado como uma representação ou garantia, no presente ou no futuro, da Estáter ou de qualquer das empresas mencionadas neste material. Além disso, este material é necessariamente baseado em informações disponíveis até a data presente e considerando as condições de mercado, econômicas e outras condições na situação em que se encontram e como essas podem ser avaliadas no momento. A Estáter e as empresas mencionadas não têm a obrigação de atualizar ou corrigir este material. Você também concorda que não deve basear sua avaliação nas informações descritas neste material, mas reconhece que será única e exclusivamente responsável pela sua própria análise e avaliação da transação, devendo conduzir suas próprias análises, buscar assessoria legal e financeira independente, conforme achar necessário, e ser responsável pelas suas próprias suposições em relação às empresas e à transação potencial. Considerando o exposto, ao aceitar este material, você renuncia amplamente e de forma irrevogável a qualquer direito, pedido ou reclamação contra a Estáter ou as empresas mencionadas, comprometendo-se a manter a Estáter e/ou as empresas mencionadas indenizadas em relação a qualquer reclamação. Este material não vincula nem cria qualquer obrigação entre você, a Estáter e qualquer das empresas mencionadas neste material. Quaisquer negociações, discussões e/ou tratativas que possam ser iniciadas ou estabelecidas com você poderão ser interrompidas, suspensas ou canceladas a qualquer momento, sem explicações ou aviso prévio específico. Nenhuma responsabilidade pode ser atribuída à Estáter ou às empresas mencionadas por qualquer interrupção de discussões em andamento.*
- *Este material não constitui uma oferta para vender ou solicitação de uma oferta para comprar quaisquer ações, ativos ou negócios em qualquer jurisdição onde, ou para qualquer pessoa a quem, seja ilegal fazer tal oferta ou solicitação nessa jurisdição. Ao aceitar este material, você e seus diretores, executivos, funcionários, consultores, acionistas ou parceiros concordam que não poderão, sob qualquer circunstância, contatar diretamente qualquer uma das empresas mencionadas neste material ou qualquer um de seus acionistas (incluindo, sem limitação, seus respectivos diretores, executivos e funcionários), entendendo-se que todos os contatos deverão ser feitos por meio da Estáter.*

estāter

*Gestão e Finanças*