**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA RB CAPITAL S.A.**

celebrado por

**RB CAPITAL S.A.**

*na qualidade de emissora das debêntures*

**e**

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

*na qualidade de Debenturista*

Datado de

[=] de 2021

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA RB CAPITAL S.A.**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, para Colocação Privada da RB Capital S.A.*” (“Escritura de Emissão”), as partes abaixo qualificadas:

* + - * 1. **RB CAPITAL S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 20.502.525/0001- 32, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300495560, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Companhia” ou “Emissora”); e
        2. **Gaia Securitizadora S.A.**, companhia com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300369149, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Debenturista”);

resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

**CONSIDERANDO QUE**

1. a Securitizadora emitiu, em 27 de dezembro de 2019, certificados de recebíveis imobiliários da 123ª série de sua 4ª emissão, conforme termos e condições dispostos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 123ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*”, celebrado em 18 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e a [=], na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização CRI 123ª Série” e “CRI 123ª Série”, respectivamente);
2. a Securitizadora emitiu, em 05 de fevereiro de 2020, certificados de recebíveis imobiliários da 139ª série de sua 4ª emissão, conforme termos e condições dispostos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 139ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*”, celebrado em 05 de fevereiro de 2020 entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e [=], na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização CRI 139ª Série” e “CRI 139ª Série”);
3. os CRI 123ª Série e os CRI 139ª Série têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de recebíveis do “*Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Área para Fins não Residenciais e Outras Avenças*”, celebrado em 17 de novembro de 2017 entre a RB Commercial Properties 49 Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de locadora, e a TAM Linhas Aéreas S.A., na qualidade de locatária, um contrato de locação atípica na modalidade *built-to-suit* (“Contrato BTS”), na forma como detalhada no Termo de Securitização CRI 123ª Série e no Termo de Securitização CRI 139ª Série;
4. a Companhia tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia adicional real, nos termos desta Escritura de Emissão, a serem colocadas de forma privada e subscritas, em sua totalidade, pelo Debenturista (“Debêntures”);
5. os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão destinados ao reembolso, financiamento de aquisição e/ou reforma, pela Companhia ou por seus Veículos Investidos, conforme abaixo definido, na forma prevista nesta Escritura de Emissão, de determinados empreendimentos imobiliários listados no Anexo I à presente Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 4 abaixo;
6. em virtude da emissão das Debêntures e da subscrição total pelo Debenturista, o Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis,* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta dias), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão (“Créditos Imobiliários”);
7. a emissão das Debêntures (“Emissão”) insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá uma CCI (conforme abaixo definido) representativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (adiante qualificada), na qualidade de instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”), para que a totalidade dos Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários das séries 160ª (“CRI Série 160”) e 161ª (“CRI Série 161”) da 4ª emissão da Securitizadora (“CRI”), os quais serão distribuídos por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços, com esforços restritos de distribuição do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente), a ser realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);
8. o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures;
9. os CRI serão destinados a investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidores”, sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, os “Titulares de CRI”);
10. a **Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na condição de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), a ser contratado por meio do termo de securitização dos CRI a ser celebrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”), acompanhará a destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão, nos termos da Cláusula 4 abaixo; e
11. em virtude da emissão dos CRI pela Securitizadora, a Companhia constituirá, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária sobre os CRI Garantia (conforme adiante definido) e sobre os Direitos Creditórios Residuais (conforme definido no Termo de Securitização), bem como constituirá o Usufruto sobre os CRI Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de CRI (conforme abaixo definido).

# Autorização

## A Emissão das Debêntures, nos termos da lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”), a prestação das Garantias (conforme abaixo definido), a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação serão realizadas com base nas deliberações tomadas na assembleia geral extraordinária de acionistas da Companhia realizada em [=] de 2021 (“Ato Societário da Companhia”). Para fins desta Escritura de Emissão, “Documentos da Operação” significam: em conjunto: (i) esta Escritura de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de Cci, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”), (v) o Boletim de Subscrição dos CRI (conforme definido abaixo), (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cri, (vii) o boletim de subscrição das Debêntures; e (viii) as declarações de investidor profissional dos CRI.

# Requisitos da Emissão

## Arquivamento e publicação do Ato Societário da Companhia. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata referente ao Ato Societário da Companhia será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “[=]”.

## Arquivamento da Escritura de Emissão. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão arquivados na JUCESP, e enviados, pela Companhia, para o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, em até 3 (três) Dias Úteis contados do referido registro.

## Agente Fiduciário. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses do Debenturista na presente Emissão.

## Registro para distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

## Dispensa de registro na CVM e na ANBIMA. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”);

## Constituição das Garantias. A Alienação Fiduciária dos CRI, a Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva dos CRI Garantia e o Usufruto (conforme adiante definidos) serão constituídos mediante a celebração e o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de CRI (conforme abaixo definido) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das partes signatárias e na B3, via módulo de registro de ônus e gravames da B3 “Sistema de Ônus e Gravames (SOG)”.

# Objeto Social da Companhia

## A Companhia tem por objeto social: (a) a participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding); (b) a participação em fundos de investimento de qualquer natureza, no país ou no exterior; e (c) a prestação de serviços de assessoria e consultoria.

# Destinação de Recursos

## Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente destinados, até a Data de Vencimento (conforme abaixo definido), para os empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão (“Empreendimentos Imobiliários”), pela Companhia ou por seus veículos controlados (“Veículos Investidos”), o que abrangerá: (i) o reembolso de despesas incorridas pela Companhia em relação aos Empreendimentos Imobiliários, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao envio do comunicado de encerramento da Oferta; e (ii) os custos e despesas diretamente relativos à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários.

### Em caso de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, será considerado para a Destinação dos Recursos a data de vencimento original.

## O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no Anexo I a esta Escritura de Emissão, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de assembleia geral de acionistas da Companhia, de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definida), ou de assembleia geral de Titulares de CRI (“Assembleia Geral de Titulares de CRI”).

## A Companhia estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, na Tabela 2 do Anexo I desta Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada as obrigações desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na Cláusula 4.9 abaixo. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão e o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão, desde que a Companhia realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.

## Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário dos CRI de verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, a Companhia deverá prestar contas à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu *status*, por meio do envio de relatório na forma do Anexo II a esta Escritura de Emissão (“Relatório de Acompanhamento”), informando o valor total dos recursos obtidos pela Companhia em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinados pela Companhia para os Empreendimentos Imobiliários e para os pagamentos a título de reembolso de despesas incorridas pela Companhia em relação aos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado das pertinentes notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento dos gastos realizados durante o respectivo semestre, bem como dos atos societários que comprovem a participação acionária da Companhia junto aos seus Veículos Investidos (“Documentos Comprobatórios”) na seguinte periodicidade: (a) em até [=] Dias Úteis a contar da primeira Data de Integralização, com relação aos pagamentos a título de reembolso de despesas; (b) a cada 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (c) sempre que razoavelmente solicitado por escrito por Autoridade (conforme abaixo definido), pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento das Obrigações Legais (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado pelas Obrigações Legais.

### Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:

1. vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
2. que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

### Compreende-se por “Obrigações Legais”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

### A Companhia declara que é controladora dos Veículos Investidos constituídos para a consecução de suas atividades comerciais no que tange os Empreendimentos Imobiliários, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume, desde já, a obrigação de manter o controle sobre cada Veículo Investido até que comprovada, pela Companhia, a integral utilização da parcela dos recursos desta operação destinados ao respectivo Veículo Investido no Empreendimento Imobiliário em questão, observado o disposto na Cláusula [=] abaixo.

### Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures, a Companhia deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

## Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Acompanhamento, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório de Acompanhamento, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Companhia, devendo, para tanto, envidar seus melhores esforços para obter, junto à Companhia, os documentos necessários à verificação da destinação dos recursos ao Empreendimentos Imobiliários, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Companhia, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista nesta Escritura de Emissão.

## A Companhia será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Companhia em razão do recebimento dos recursos líquidos no âmbito desta Escritura de Emissão.

## A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Companhia à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, às expensas da Companhia.

## Caberá à Companhia a verificação e análise da veracidade dos documentos que eventualmente sejam encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Companhia, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Companhia, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório de Acompanhamento.

## Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total das Debêntures, a Companhia permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos efetivamente captados por meio da Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos efetivamente captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos do capítulo de destinação dos recursos dessa Escritura de Emissão; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Cláusula 4.3 e seguintes dessa Escritura de Emissão.

## A Companhia compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente nos termos desta Cláusula Quarta, considerando inclusive os recursos destinados para reembolso de despesas nos termos dessa Escritura de Emissão, sendo certo que referida obrigação permanecerá em vigor, nos termos da Cláusula 4.3.5 acima, ainda que ocorram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado total das Debêntures e no limite dos recursos efetivamente captados.

## Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários evidenciando os recursos já despendidos constam do Anexo I a esta Escritura de Emissão, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a presente Emissão. Adicionalmente, a Companhia declara que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Companhia.

## A Companhia obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Escritura de Emissão de forma diversa e estabelecida nesta Escritura de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo, culpa ou má-fé da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI.

## A Companhia declarará no Relatório de Acompanhamento, em caso de utilização dos recursos por meio dos Veículos Investidos, que é titular do controle societário de tais veículos, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (“Controle”), e assumirá a obrigação de manter o controle societário sobre tais veículos, bem como de manter o poder de gestão sobre os demais Veículos Investidos, conforme o caso, até que seja comprovada a destinação integral da parcela dos recursos correspondente ao respectivo Empreendimento Imobiliário. Sem prejuízo do disposto acima, quando do encaminhamento do Relatório de Acompanhamento, a Securitizadora enviará os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

### Para fins do disposto acima, a Companhia poderá dispor das ações ou cotas dos Veículos Investidos, inclusive por meio de transferência de Controle, exclusivamente após: (i) a comprovação da destinação de recursos para o Empreendimento(s) Imobiliário(s) a ele relacionado no percentual indicado no Anexo I; e (ii) os investimentos a serem reembolsados ou realizados pelos Veículos Investidos remanescentes forem suficientes para cumprimento da destinação de recursos prevista nesta Cláusula.

[Nota SPavarini: caso haja a possibilidade de inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos, tal possibilidade deverá constar nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, assim como a informação sobre a necessidade de que essa inserção seja aprovada pelos titulares dos CRI e o quórum mínimo exigido (Ofício Circular CVM/SRE nº 01/2021)]

# Características da Emissão e das Debêntures

## Debenturista. As Debêntures serão subscritas pelo Debenturista, sendo o Debenturista ou qualquer pessoa que venha a ser titular das Debêntures a qualquer tempo doravante denominado “Debenturista”.

## Colocação e negociação. As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

## Prazo de subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas a qualquer momento até o início da Oferta (“Data de Subscrição”).

## Preço de Integralização. Mediante a satisfação ou renúncia pelo Coordenador Líder das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as Debêntures serão integralizadas (i) na primeira data de integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo) acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), devendo a Companhia, na Data de Emissão das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Companhia.

## O cumprimento pela Securitizadora de todos os deveres e obrigações assumidos nos termos desta Escritura de Emissão está condicionado ao atendimento integral, ou renúncia expressa pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código de Processo Civil Brasileiro), até a Data de Integralização (“Condições Precedentes”): [**Nota SMT:** Pendente validação pelas partes]

1. perfeita formalização dos Documentos da Operação bem como a verificação dos poderes dos signatários;
2. obtenção do registro do Ato Societário da Companhia e dessa Escritura de Emissão na JUCESP;
3. registro do Contrato de Alienação Fiducária junto ao cartório de registro de títulos e documentos competente;
4. registro do gravame de Alienação Fiduciária dos CRI Garantia via módulo de gravames B3, por meio da vinculação dos CRI Garantia para conta de titularidade da Securitizadora, em custodiante a ser definido em comum acordo entre Companhia e Securitizadora;
5. fornecimento, em tempo hábil pela Companhia, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*;
6. conclusão da *due diligence* jurídica e recebimento de cópia simples da *legal opinion* pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, em termos satisfatórios;
7. obtenção pela Companhia, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente da Companhia;
8. não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Companhia, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
9. não ocorrência de qualquer alteração na composição societária indireta da Companhia [ou de seus Veículos Investidos], que resulte na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Companhia; [Nota Jur. XP: entender ajuste]
10. não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Companhia ou de seus Veículos Investidos; (ii) pedido de autofalência da Companhia ou de seus Veículos Investidos; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Companhia ou de seus Veículos Investidos não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura, pela Companhia ou de seus Veículos Investidos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso pela Companhia ou de seus Veículos Investidos em juízo com requerimento de recuperação judicial;
11. cumprimento pela Companhia de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 476 e, conforme aplicável, na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta;
12. cumprimento, pela Companhia, de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo os requisitos da Emissão previstos na Cláusula Segunda, e nos demais documentos dela decorrentes, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
13. recolhimento, pela Companhia, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
14. inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável (“Legislação Anticorrupção”) pela Companhia ou por seus Veículos Investidos, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas, pela Securitizadora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
15. não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;
16. não esteja em curso ou seja verificada qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nesta Escritura de Emissão; e
17. instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

### Uma vez atendidas as Condições Precedentes e integralizados os valores referentes à totalidade dos CRI, os valores referentes [à [=] CRI Série 123, conforme preço unitário calculada na data de retenção] (“Valores Retidos”) ficarão retidos pela Securitizadora até que seja aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI 123ª Série, nos termos do Termo de Securitização CRI 123ª Série e observado o disposto na cláusula 5.5.1.2 abaixo, a deliberação (i) pela aprovação de inversão de quórum da referida série de positivo para negativo junto aos atuais investidores do CRI 123ª Série, e (ii) pela aprovação de alteração de quórum de aprovação de maioria qualificada para maioria simples dos titulares de CRI 123ª Série presentes em assembleia (“Assembleia CRI 123ª Série”), e sejam cumpridas as condições precedentes adicionais previstas abaixo (“Condições Precedentes para o Desembolso Adicional”): [**Nota SMT**: valores de retenção sob validação XP/RB]

aprovação, pelos titulares de CRI 123ª Série, das matérias propostas em sede de Assembleia CRI 123ª Série, nos termos previstos Termo de Securitização CRI 123ª Série; e [**Nota SMT:** XP solicitou a manutenção do item (ii) como Condição Precedente para o Desembolso Adicional]

celebração de aditamento ao Termo de Securitização CRI 123ª Série para formalizar as deliberações aprovadas em sede de Assembleia CRI 123ª Série.

#### Em até 5 (cinco) dias contados da data de integralização dos CRI objeto da Emissão, a Securitizadora, na qualidade de securitizadora dos CRI Garantia, deverá convocar assembleia geral de titulares de CRI 123ª Série, nos termos do Termo de Securitização CRI 123ª Série, para deliberar a respeito das matérias indicadas na cláusula 5.5.1 acima.

### Uma vez cumpridas as Condições Precedentes para o Desembolso Adicional, os Valores Retidos serão liberados à Companhia, sem qualquer correção ou acréscimo.

#### Caso as Condições Precedentes para o Desembolso Adicional não sejam verificadas em até 90 (noventa) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, as Debêntures (e consequentemente os CRI) serão amortizados extraordinariamente na proporção exata dos Valores Retidos, podendo a Securitizadora utilizar os Valores Retidos para viabilizar referida amortização. Os recursos desse evento serão utilizados para amortizar extraordinariamente os CRI Série 160. A Companhia estará autorizada a amortizar proporcionalmente os CRI Série 161 com recursos próprios para equalizar a razão de garantia e subordinação entre a série 160ª e a série 161ª. [**Nota XPA**: entender esse racional, mas é mandatório termos a mesma subordinação, na linha do comentado no TS]

#### Após a respectiva amortização extraordinária prevista acima, a Securitizadora liberará em favor da Companhia todos os CRI Garantia objeto da Série 123, mediante aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de CRI.

### Se, independentemente de culpa, ação ou omissão da Companhia, não forem cumpridas as Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias a contar da Data de Emissão, a Securitizadora não ficará obrigada a integralizar, total ou parcialmente, as Debêntures, tornando-se sem efeito a Escritura de Emissão, e retornando as partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvada a obrigação da Companhia de, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora e os demais prestadores de serviços de todas as despesas incorridas até a data da rescisão.

## Forma de subscrição e de integralização. A subscrição das Debêntures será realizada por meio de assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo III da presente Escritura de Emissão (“Boletim de Subscrição das Debêntures”). As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

## Securitização. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária (“CCI”), para representar integralmente as Debêntures. A CCI, representativa das Debêntures, será utilizada como lastro da emissão dos CRI, a serem colocados junto a Investidores, nos termos do Termo de Securitização, de modo que a CCI, representativa das Debêntures, ficará vinculada aos CRI e seu respectivo patrimônio separado (“Patrimônio Separado”). A Companhia obriga-se a tomar qualquer providência que lhe caiba, necessária à viabilização da referida Operação de Securitização, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida Operação de Securitização independerá de qualquer aprovação ou autorização da Companhia nesse sentido.

## Número da Emissão. As Debêntures representam a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Companhia.

## Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R$ [=] ([=]), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).

## Quantidade. Serão emitidas até [=] ([=]) Debêntures, na Data de Emissão.

## Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

## Séries. A Emissão será realizada em série única.

## Forma e comprovação de titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro das Debêntures da Companhia.

## Conversibilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

## Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia adicional real, nos termos da Cláusula 5.16 abaixo.

## Garantias Adicionais. Em garantia do integral e pontual pagamento das Debêntures e demais Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de CRI), serão constituídas, em favor dos Titulares dos CRI:

* + 1. alienação fiduciária de [=] ([=]) certificados de recebíveis imobiliários do CRI 123ª Série, de titularidade da Companhia, o que corresponde a [=]% ([=]) dos CRI 123ª Série, e [=] ([=]) certificados de recebíveis imobiliários do CRI 139ª Série, de titularidade da Companhia, o que corresponde a [=]% ([=]) dos CRI 139ª Série (“CRI Garantia”, e em conjunto, os “CRI Garantia Alienados Fiduciariamente”), conforme identificadas no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de CRI”), celebrado entre a Companhia, na qualidade de Fiduciante (conforme definidos e qualificados no Contrato de Alienação Fiduciária de CRI) e a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária (“Alienação Fiduciária de CRI”);
    2. usufruto sobre os CRI Garantia, o qual inclui todos os direitos políticos e econômicos a eles inerentes, presentes ou futuros, tais como, mas não se limitando, aos direitos à prática e celebração de todos os instrumentos, atas, contratos e acordos, assinatura de todos os termos, livros e registros, atas de reuniões ou assembleias gerais e quaisquer outros documentos, votar e ser votado, apresentar votos dissidentes, receber todos os frutos e rendimentos deles decorrentes, inclusive direitos creditórios decorrentes do pagamento de juros e amortização, bem como vantagens, enfim, praticar todo e qualquer ato permitido aos titulares dos CRI Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de CRI (“Usufruto”); e
    3. cessão fiduciária dos direitos e créditos de titularidade relacionados ao remanescente do que eventualmente sobejar ou no caso de não utilização do fundo de reserva constituído no âmbito da emissão dos CRI Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de CRI (“Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva dos CRI Garantia” e, em conjunto com os CRI Garantia Alienados Fiduciariamente e o Usufruto, as “Garantias”).

### O Contrato de Alienação Fiduciária de CRI será levado a registro no competente cartório de registro de títulos e documentos, nos prazos previstos no documento.

### As disposições relativas às Garantias estão descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de CRI, o qual, quando celebrado, será parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão.

## Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será [=] de 2021 (“Data de Emissão”).

## Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de [=] ([=]) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em [=] (“Data de Vencimento”).

## Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração*.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização extraordinária, de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, e a Remuneração serão devidos pela Companhia mensalmente, de acordo com a tabela de pagamentos das Debêntures constante no Anexo IV a essa Escritura de Emissão, sendo os pagamentos realizados mediante a compensação dos recursos recebidos diretamente pela Securitizadora no âmbito dos CRI Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

### O pagamento referente às Debêntures será realizado pela Companhia, a partir dos recursos recebidos diretamente pela Securitizadora no âmbito dos CRI Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

## Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures

### Atualização Monetária: O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente), aplicado anualmente, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis,* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta dias) (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), de acordo com a seguinte fórmula.

*SDa* =*SDb* × *C*, onde:

SDa = Saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = Saldo devedor do Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão ou na última data de pagamento, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado anualmente, da seguinte forma:

Onde:

NIk = Número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês da atualização monetária. Exemplificativamente, para a primeira data de atualização anual, isto é, 18 de fevereiro de 2022, o NIk corresponde ao número índice do IPCA referente ao mês de dezembro de 2021, divulgado em janeiro de 2022;

**NIk-1** = Número índice do IPCA referente ao mês de dezembro do ano anterior ao do NIk. Exemplificativamente, para a primeira data de atualização anual, isto é, 18 fevereiro de 2022, o NIk-1 corresponde ao número índice do IPCA referente ao mês de dezembro de 2020, divulgado em janeiro de 2021;

### Se o IPCA for extinto ou considerado inaplicável, as Debêntures passarão automaticamente a ser corrigidas pelo Índice de Preço ao Consumidor publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE), ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

#### Quando da ocorrência de reajustes, se, até a data de pagamento dos Créditos Imobiliários atualizados, não houver sido divulgado o índice aplicável, os Créditos Imobiliários serão reajustados tomando-se por base os 12 (doze) últimos índices conhecidos, não havendo ajustes posteriores quando da divulgação do referido índice aplicável.

#### O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais, conforme divulgadas pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.20.2.3. Será inicialmente considerada Data de Aniversário das Debêntures todos os dias [=] de [=] de cada ano.

## Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios das Debêntures, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, desde a Data de Emissão, serão equivalentes a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano [**Nota SMT**: Alinhar pedido no TS de criação de taxas diferenciadas – se formos seguir nessa linha, deveríamos ter taxas diferentes nas Debêntures e consequentemente duas séries de debêntures], e serão pagos mensalmente, observados os termos e condições desta Escritura de Emissão, e calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

, onde:

**J** = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**SDa** = Conforme cláusula 5.20.1, acima.

**Fator de Juros** = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

onde:

**i** = 5,00 (cinco inteiros);

**nº de meses** = Número de meses inteiros entre **(a)** a Data de Emissão e a data de incorporação inicial; ou, conforme o caso **(b)** ou entre o último evento de juros ou última data de incorporação e o próximo evento de juros ou próxima data de incorporação, conforme o caso, sendo as datas de pagamento, incorporação ou evento de juros aquelas constantes do Anexo IV desta Escritura de Emissão;

**dcp** = Número de dias corridos entre a Data Base de Cálculo ou data de pagamento anterior ou data de incorporação anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo as datas de pagamento, incorporação ou evento de juros aquelas constantes do Anexo IV desta Escritura de Emissão;

**dct** = Número de dias corridos existentes entre **(a)** a Data de Emissão e a data de incorporação inicial; ou, conforme o caso **(b)** ou entre o último evento de juros ou última data de incorporação e o próximo evento de juros ou próxima data de incorporação, conforme o caso, sendo as datas de pagamento, incorporação ou evento de juros aquelas constantes do Anexo IV desta Escritura de Emissão.

Excepcionalmente para o primeiro cálculo, o **dcp** deverá ser acrescido de 2 (dois) dias.

## Critérios de Precisão para Juros Remuneratórios das Debêntures:

O fator resultante da expressão  é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

A expressão  é considerada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento.

A expressão é considerada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

## Cálculo da Amortização Mensal: O cálculo da amortização mensal será realizado com base na seguinte fórmula:

, onde:

**AMi** = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**SDa** = Conforme a cláusula 5.20.1, acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo IV desta Escritura de Emissão.

## Saldo Devedor: Exclusivamente para cálculo do saldo devedor das Debêntures, para fins de resgate antecipado ou amortização extraordinária, serão utilizadas as fórmulas a seguir:

onde:

**SD** = Saldo devedor das Debêntures na data de cálculo;

**PMTi x Cn** = i-ésimo valor, constante no campo “PMTi”, na tabela constante no Anexo IV desta Escritura de Emissão, devidamente atualizado até a data de cálculo;

**i** = 5,0000% (cinco inteiros por cento);

**n** = número de dias corridos entre a data de pagamento anterior à data de cálculo ou a data de incorporação de juros anterior à data de cálculo, conforme o caso, e a data de pagamento do PMTi, constante na tabela do Anexo IV desta Escritura de Emissão, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Número de dias corridos entre a data de pagamento anterior à data de cálculo ou à data de incorporação de juros anterior à data de cálculo, conforme o caso, e a data de cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

= Número de dias corridos entre a data de pagamento anterior à data de cálculo ou à data de incorporação de juros anterior à data de cálculo e a próxima data de pagamento do PMTi, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; e

**Cn** = tem o mesmo significado de “**C**” previsto na fórmula de atualização monetária acima, sendo aplicado de forma pro rata para as PMTs posteriores à próxima Data de Aniversário (inclusive).

## Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada.

## Resgate Antecipado Facultativo. Fica desde já facultado à Companhia realizar, por livre iniciativa e independentemente de aprovação por parte da Debenturista ou dos Titulares de CRI, o resgate antecipado facultativo total ou parcial das Debêntures, a partir de 18 de dezembro de 2021 (inclusive), mediante prévia notificação por escrito à Debenturista, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do referido resgate, mediante pagamento do valor de resgate facultativo (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo” e “Resgate Antecipado Facultativo”, respectivamente).

### O Valor de Resgate Antecipado Facultativo será equivalente ao proporcional dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI Garantia ainda não pagos, devidamente atualizados monetariamente desde a última data de atualização até a data de respectivo resgate, de forma *pro rata temporis*, trazidos a valor presente pela taxa de desconto equivalente **(i)** ao cupom da nota do Tesouro IPCA + com juros semestrais, com vencimento em 2026 (“NTN-B”), a saber2,6900*%* (dois inteiros e sessenta e nove centésimos por cento); ou **(ii)** ao cupom da NTN-B com *duration* e liquidez mais próximas ao prazo remanescente da operação no momento do pagamento, das duas a menor taxa (“Valor da Recompra Facultativa”).

### O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na data prevista na notificação enviada nos termos da Cláusula 5.26 acima.

### A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Companhia estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

### As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia.

## Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória. Caso, após a Data de Integralização das Debêntures, ocorra a recompra facultativa dos créditos lastro dos CRI Garantia objeto da Alienação Fiduciária, a totalidade dos recursos recebidos pela Companhia a título de recompra dos créditos serão destinados pela Companhia, em até [=] Dias Úteis contados de seu recebimento, à Conta Centralizadora, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, e utilizados integralmente para o resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula Sexta do Termo de Securitização e observado o previsto na Cláusula “Ordem de Alocação dos Recursos” – 3.1.22.1 do Termo de Securitização.

### Adicionalmente, caso, após a Data de Integralização das Debêntures, ocorra (i) algum pagamento de recursos a título de antecipação dos créditos imobiliários lastro dos CRI Garantia ou o pagamento de algum acessório ou multa relacionados aos créditos imobiliários lastro dos CRI Garantia; ou (ii) o pagamento da multa indenizatória ou rescisão do contrato de locação lastro dos CRI Garantia objeto da Alienação Fiduciária (“Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI Garantia”), a totalidade dos recursos recebidos em decorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI Garantia serão destinados pela Companhia, em até [=] Dias Úteis contados de seu recebimento, à Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, e utilizados integralmente para a amortização extraordinária ou o resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso, e, consequentemente, dos CRI, estando a amortização extraordinária limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso. Neste caso, o montante devido pela Companhia, que será utilizado para a amortização extraordinária ou o resgate antecipado das Debêntures será equivalente ao saldo devedor dos CRI Garantia, sem qualquer prêmio.

### Na ocorrência do previsto na Cláusula 5.27 acima, o montante devido pela Companhia, que será utilizado para o resgate antecipado obrigatório das Debêntures será equivalente ao valor total de recompra facultativa dos crédito lastro dos CRI Garantia, calculado conforme previsto no Termo de Securitização, sendo certo que o Termo de Securitização disciplinará a forma como tal montante será dividido entre a série 160ª e a série 161ª.

### Os pagamentos a título de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória dependem dos eventos de pagamento no âmbito dos CRI Garantia, de forma que a Securitizadora, caso necessário, deverá comparecer nas assembleias de investidores dos CRI Garantia, exercendo o direito de voto mediante orientação dos investidores dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para perseguir a cobrança do lastro dos CRI Garantia e execução de suas garantias próprias, de forma a destinar todos os recursos oriundos de tais cobranças e execuções no âmbito dos CRI Garantia para quitação das Debêntures e respectivamente dos investidores dos CRI, conforme cascata de pagamento previstas no Termo de Securitização (“Procedimentos Prévios no Âmbito dos CRI Garantia”). [Enquanto os Procedimentos Prévios no Âmbito dos CRI Garantia estiverem em execução, a Companhia não será obrigada a arcar com qualquer Obrigação Garantida no âmbito dos Documentos da Operação*.*] [**Nota SMT**: Alinhar conceito com XP para refletir em vencimento antecipado]

## Amortização Extraordinária Obrigatória. Caso não sejam satisfeitas as Condições Precedentes para o Desembolso Adicional em até 90 (noventa) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, a totalidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora será utilizada integralmente para a amortização extraordinária das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso. Os recursos desse evento serão utilizados amortizar extraordinariamente os CRI Série 160. A Companhia estará autorizada a amortizar proporcionalmente os CRI Série 161 com recursos próprios para equalizar a razão de garantia e subordinação entre a série 160ª e a série 161ª, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso.

### Exceto pelo previsto nas Cláusulas 5.27 e 5.28 acima, será vedada a aquisição antecipada facultativa e amortização antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia.

## Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

## Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação serão realizados pela Companhia na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 8656-8, mantida na agência nº 3391 do Banco Bradesco S.A (nº 237), vinculada aos CRI (“Conta Centralizadora”), exclusivamente mediante a compensação dos recursos recebidos diretamente pela Securitizadora no âmbito dos CRI Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

## Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão, “Dia Útil” significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

## Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, 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 ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”).

## Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura 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 ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

## Tributos. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Companhia, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Companhia desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Companhia, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

### Caso haja o acréscimo de valores ao pagamento da Remuneração nos termos referidos na cláusula 5.34 acima e, como resultado de tal acréscimo a Securitizadora passe a deter créditos tributários, a Securitizadora se obriga a requerer pelas vias legais e/ou administrativas cabíveis a restituição de tais tributos, os quais, uma vez restituídos em moeda corrente pelo órgão competente, deverão ser integralmente transferidos à Companhia no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento.

### Na hipótese de as Debêntures deixarem de estar vinculadas aos CRI, por qualquer motivo, a Companhia estará desobrigada de realizar qualquer tipo de acréscimo aos pagamentos devidos à Debenturista nos termos previstos na cláusula 5.34 acima.

### A Companhia não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, exceto no caso de tributação exclusivamente por descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI, em que a Companhia estará obrigada a realizar os pagamentos na forma da cláusula 5.34 acima.

# Vencimento Antecipado

## Observado o disposto na Cláusula 6.1.4, as Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Companhia o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, ou seu saldo, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão das Debêntures ou da Data de Aniversário das Debêntures ou de pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação (“Montante Devido Antecipadamente”), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos abaixo (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”).

### As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas de forma automática na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos abaixo (“Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

* + 1. invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa não elidida ou contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
    2. na hipótese de a Companhia, seus Veículos Investidos ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Debêntures, esta Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação;
    3. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista;
    4. (a) liquidação, dissolução total ou parcial; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; (d) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; [**Nota SMT:** redação mantida a pedido do Jurídico XP – “item básico de vencimento antecipado que pode afetar as garantias diretamente”]
    5. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
    6. declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Companhia; [**Nota SMT:** redação mantida a pedido do Jurídico XP – “item básico de vencimento antecipado que pode afetar as garantias diretamente”];
    7. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures, [incluindo a obrigação da Companhia de ser a controladora dos Veículos Investidos constituídos para a consecução de suas atividades comerciais no que tange os Empreendimentos Imobiliários], ou caso a Companhia ou seus Veículos Investidos utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos;
    8. caso esta Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
    9. caso a Companhia realize a venda ou oneração dos CRI Garantia, que serão objeto da Alienação Fiduciária de CRI nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária; ou
    10. inadimplemento pela Companhia, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência do inadimplemento.

### Mediante deliberação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.3 abaixo, as Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures poderão ser consideradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos abaixo (“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”):

* + 1. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da comunicação do referido descumprimento (a) pela Companhia ao Debenturista, ou (b) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Companhia, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico; ou
    2. comprovação de que qualquer das declarações materiais prestadas pela Companhia nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa ou incorreta.

### As Debêntures vencerão antecipadamente de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, convocar uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado das Debêntures. A Securitizadora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturista, nos termos da Cláusula 8 desta Escritura de Emissão, aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes nesta Escritura de Emissão.

### Fica desde já ajustado que, no caso de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão ou de qualquer Obrigação Garantida aqui prevista, a Companhia estará autorizada (e não obrigada) a adimplir e extinguir todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação mediante dação em pagamento em favor da Debenturista, no prazo de até [=] Dias Úteis contados da declaração de vencimento antecipado, consistente na entrega de 100% (cem por cento) dos CRI Garantia em favor da Debenturista, de forma definitiva, nos termos dos artigos 356 e seguintes do Código Civil Brasileiro, independentemente do valor de mercado dos CRI Garantia ou mesmo que tais CRI Garantia estejam em situação de *default*, fato com o qual a Debenturista desde já expressa o seu consentimento.

#### Se, por qualquer razão, não for possível a efetivação da transferência dos CRI Garantia mediante dação em pagamento em favor da Debenturista, nos termos da cláusula 6.1.4 acima, a Companhia obriga-se a realizar o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, no prazo de até [=] Dias Úteis contados do término do prazo previsto na Cláusula 6.1.4 acima.

### Os Eventos de Inadimplemento previstos nessa Cláusula Sexta não implicarão em vencimento antecipado dos CRI Garantia.

# Obrigações Adicionais da Companhia

## Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, a Companhia está adicionalmente obrigada a:

* + 1. fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 4 (quatro) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva publicação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, auditadas por auditor independente registrado na CVM dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (“Auditor Independente”), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM (“Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia”);

* + 1. fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
       1. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ocorrência, comunicado acerca da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;
       2. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;
       3. no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
       4. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica (PDF) do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;
       5. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos; e
       6. no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização integral dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima.

* + 1. envidar seus melhores esforços para cumprir, e fazer com que as suas Subsidiárias Relevantes e os seus Veículos Investidos cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral;

* + 1. envidar seus melhores esforços para manter, e fazer com que as suas Subsidiárias Relevantes e os seus Veículos Investidos mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Companhia pelos meios legais aplicáveis no prazo legal; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;

* + 1. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
    2. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
    3. assegurar e defender os titulares de Debêntures, de forma tempestiva, contra qualquer ato, ação, reivindicação, procedimento ou processo de terceiros causado por dolo ou culpa da Companhia e que possa afetar negativa e comprovadamente, no todo ou em parte, a validade ou eficácia desta Escritura de Emissão ou das Debêntures;

* + 1. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Auditor Independente;
    2. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Companhia conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
    3. notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre a convocação de qualquer Assembleia Geral de Debenturista realizada pela Companhia;

* + 1. convocar, nos termos desta Escritura de Emissão, assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;
    2. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
    3. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;
    4. envidar seus melhores esforços para manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às fazendas federal, estadual ou municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa;
    5. cumprir e fazer com que e os seus Veículos Investidos cumpram a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (“Leis Ambientais e Trabalhistas”);
    6. proceder e fazer com que os seus Veículos Investidos procedam a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, conforme aplicável;
    7. cumprir, e fazer com que seus administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas e afete as Debêntures ou os CRI, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
    8. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Companhia, pelos seus Veículos Investidos, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Legislação Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
    9. apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades;
    10. não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e com esta Escritura de Emissão e que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista; e
    11. cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4 acima.

### Para fins desta Escritura de Emissão, entender-se-á por “Subsidiárias Relevantes” as controladas da Companhia cujas [=] [**SMT**: sob validação]

# Assembleia Geral de Debenturistas

## Caso a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão houver mais de um titular das Debêntures, o conjunto destes titulares será considerado alcançado e incluído na definição de “Debenturista” prevista nesta Escritura de Emissão. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista (“Assembleia Geral de Debenturistas”), sendo que a Assembleia Geral de Debenturista será realizada de forma independente para cada uma das séries de CRI.

## Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia Geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI (estes últimos observado o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme disposto no Termo de Securitização.

## A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada: (i) pela Companhia; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação.

## A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos órgãos de imprensa nos quais a Companhia costuma efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

## A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias para a segunda convocação. Neste sentido, exclusivamente para manifestação do direito de voto no âmbito das assembleias gerais dos CRI Garantia, a convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 10 (dez) dias para primeira convocação e de 3 (três) dias para segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização.

## A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

## Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os titulares das Debêntures em Circulação.

## Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia na Assembleia Geral de Debenturistas exceto (i) quando a Companhia convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas ou (ii) quando formalmente solicitado pelo Debenturista, hipóteses em que a presença da Companhia será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Companhia ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturistas, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.

## A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

## Exceto se de outra forma disposto nesta Escritura de Emissão, as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas por titulares de Debêntures que representem, em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação presentes.

## Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

## Para efeitos de quórum de Assembleia Geral de Debenturistas, consideram-se, “Debêntures em Circulação” todas as Debêntures em circulação, excluídas aquelas Debêntures: (i) mantidas em tesouraria pela Companhia; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela ou coligadas da Companhia (diretas ou indiretas); (b) acionistas controladores (ou grupo de controle) (direta ou indiretamente) e sociedades sob controle comum da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; e (c) diretores ou conselheiros da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

## As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Companhia e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

## Ressalvado o previsto no Termo de Securitização relativo ao não resgate antecipado dos CRI e, consequentemente, o não vencimento antecipado das Debêntures, as deliberações para: (A) a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: (i) às datas de pagamento de principal e juros das Debêntures; (ii) à alteração da Remuneração das Debêntures; (iii) ao prazo de vencimento das Debêntures; (iv) à alteração ou exclusão dos eventos de vencimento antecipado automáticos e não automáticos; (v) ao resgate antecipado das Debêntures; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão, serão tomadas por titulares das Debêntures que representem 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente; e (B) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Debenturistas, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por titulares das Debêntures em Circulação que representem, em qualquer convocação, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação presentes

## Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

# Declarações e Garantias

[**Nota SMT**: seção a ser atualizada conforme apontamentos de DD]

## A Companhia, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Integralização, declara que:

* + 1. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a desempenharem as atividades descritas em seu objeto social;
    2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte signatária e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
    3. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
    4. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação de que seja parte signatária e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
    5. está familiarizada com instrumentos financeiros com características semelhantes às Debêntures e ao CRI;
    6. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
    7. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
    8. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
    9. tem integral ciência da forma e condição de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
    10. os documentos e informações fornecidos ao Debenturista (i) são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, e (ii) estão atualizados até a data em que foram fornecidos;
    11. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 representam adequadamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos, e foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;
    12. está, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, controladoras, sociedades sob controle comum, conforme aplicável, estão, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e estejam sendo adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
    13. está, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, estão, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
    14. possui, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Companhia por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal; (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
    15. cumpre, e faz cumprir seus empregados agindo em seu nome, a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
    16. não existem, nesta data, contra a Companhia ou contra suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
    17. com exceção da denúncia instaurada pelo Ministério Público de Tocantins (processo nº 0016077-62.2016.827.2729), envolvendo dois acionistas da Companhia, não existem, nesta data, contra administradores ou acionistas da Companhia, condenações criminais ou procedimento de investigação no âmbito de inquéritos criminais que possam afetar o cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, no Termo de Securitização e nos demais documentos relacionados à Oferta;
    18. não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
    19. inexiste, inclusive em relação às suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação; e
    20. destinará, e fará com que os seus Veículos Investidos destinem, os recursos líquidos obtidos com a Emissão exclusivamente conforme a Destinação de Recursos prevista nessa Escritura de Emissão.

## A Securitizadora, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Integralização, declara que:

é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;

(a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão;

os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

está, assim como as suas subsidiárias, controladoras, sociedades sob controle comum, conforme aplicável, estão, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e estejam sendo adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

possui, assim como as suas subsidiárias, conforme aplicável, possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Companhia por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal; (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

cumpre, e faz cumprir seus empregados agindo em seu nome, a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

não existem, nesta data, contra a Companhia ou contra suas subsidiárias, conforme aplicável, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil; e

não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.

## Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, as Partes se obrigam a comunicar à outra Parte em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência acerca de tal fato.

# Despesas

## As despesas abaixo listadas (em conjunto, “Despesas”) serão arcadas diretamente ou indiretamente (por meio da utilização de recursos do Patrimônio Separado) pela Companhia, exclusivamente por meio de recursos do Fundo de Despesas e/ou com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários. As despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI (“Despesas Flat”), serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Companhia, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Companhia, com recursos do Fundo de Despesas e/ou com os recursos que sobejarem dos CRI Garantia depois de pagos os eventos de juros e amortização das Debêntures (conforme definido abaixo):

remuneração do Escriturador, conforme definido no Termo de Securitização, no montante de R$ 500,00 (quinhentos reais) em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do 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. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

remuneração do Banco Liquidante, conforme definido no Termo de Securitização, no montante de R$ 300,00 (trezentos reais), em parcelas mensais, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do 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. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão desta Escritura de Emissão;

pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*; e

as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” e “(b)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais no dia 15 (quinze) do mesmo mês, nos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do 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, calculada *pro rata die*, se necessário;

a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante (publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos), que serão arcadas mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso à Securitizadora, caso esta tenha arcado tais despesas com os recursos do Patrimônio Separado; e

os valores indicados nos itens “(a)” a “(b)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, 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.

remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida caso não ocorra a integralização dos CRI;

pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$22.000,00 (vinte e dois mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira integralização dos CRI, e as demais a serem pagas no dia 15 (quinze) do mesmo mês, nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizada anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

Os valores indicados nos itens “(a)” ao “(b)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, 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;

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die.*

a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário (publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI) em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, incorridas durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Companhia, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado tais despesas com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível;

averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização, observado, entretanto que, quaisquer despesas não especificamente previstas nesta Cláusula 10.1 acima deverão ser previamente aprovadas pela Companhia, exceto as despesas realizadas para assegurar os interesses dos Investidores, e exceto caso esteja em curso algum inadimplemento;

emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Companhia;

despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) por ano. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

### A Companhia deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da Data de Emissão das Debêntures e para os fins de pagamento de despesas extraordinárias constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), em montante total de R$ [=] ([=]) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), que deverá ser recomposto na forma prevista no Termo de Securitização.

### Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; ou (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão do banco Itaú Unibanco S.A., não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

### Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Companhia a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Securitizadora.

## Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Companhia que não sejam pagas tempestivamente pela Companhia, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas; ou (ii) que não são devidas pela Companhia. Caso a Companhia não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 10.1 acima ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula 10.2 serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas por meio da utilização de recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, considerando a ordem de prioridade correspondente ao item “*(v) pagamento da Remuneração dos CRI Série 161*” da cláusula 3.1.22.1 do Termo de Securitização.

## Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Companhia.

## As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Companhia ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da emissora dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela emissora dos CRI, podendo a emissora dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## Considerando que a responsabilidade da emissora dos CRI se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 10.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

## O Patrimônio Separado ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

## Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, será devida, pelo Patrimônio Separado à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior. Também, o Patrimônio Separado deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pelo Patrimônio Separado.

### Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

# Comunicações

## Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

* + 1. **para a Companhia**:

**RB CAPITAL S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte

São Paulo | SP, CEP 04.538-132

At.: Renato Peres

Telefone: (11) 3127-2700

E-mail: tesouraria@rbcapital.com

* + 1. **para o Debenturista / Securitizadora:**

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar

São Paulo | SP, CEP 04544-051

At.: Sr. João Paulo Pacifico

Telefone: (11) 3047-1010

E-mail: gestaocri@grupogaia.com.br

11.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

# Disposições Gerais

## As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

## Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser levada a arquivamento perante a JUCESP, nos termos da Cláusula 2.2 acima.

## A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

## Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 2.1. acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Emissão, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, ou da JUCESP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão.

## Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

## As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”). Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão não serão passíveis de compensação.

## Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, 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 prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

## As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

## As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada 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.

## Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Companhia, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao valor dos honorários recebidos pela Securitizadora.

### Ao aceitar os termos do presente Contrato, a Companhia concorda em isentar de responsabilidade a Securitizadora, os Titulares dos CRI e cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas e seus respectivos diretores, funcionários e/ou agentes, bem como seus consultores e assessores (“Pessoas Indenizáveis”) por quaisquer perdas, danos diretos (excluídos danos indiretos e/ou lucros cessantes), prejuízos e responsabilidades, desde que de natureza pecuniária, resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão (“Perdas e Danos”), exceto se tais Perdas e Danos forem diretamente resultantes de culpa grave ou dolo por parte das Pessoas Indenizáveis, conforme determinado por decisão judicial final e transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente (“Perdas e Danos”).

### A Companhia obriga-se a ressarcir as Pessoas Indenizáveis de qualquer custo efetivamente incorrido em decorrência das Perdas e Danos, observado o disposto na cláusula 12.12.1 dessa Escritura de Emissão, sendo que, observado o disposto acima, eventuais condenações em face da Securitizadora ou do Patrimônio Separado que obriguem estes a desembolsar recursos ou obrigações de fazer, a Companhia se obrigará imediatamente a arcar com as obrigações pecuniárias ou não pecuniárias designadas, inclusive requerendo em juízo a exclusão da Securitizadora do polo passivo das demandas e absorção de todos e quaisquer custos e despesas relativas as ações ou procedimentos ajuizados.

### A Companhia realizará os pagamentos devidos no prazo determinado pelo juízo competente ou, na sua ausência, no prazo de até 10 (dez) dias contados da obrigação de pagamento de Perdas e Danos à Pessoa Indenizável, observada a Cláusula 12.10.2. acima.

### As disposições de indenização contidas nesta Cláusula 12.10 permanecerão em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes até o término ou resilição desta Escritura de Emissão ou pela duração qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo que possa ensejar Perdas e Danos à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI, o que ocorrer por último.

## As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

## As Partes reconhecem que o presente contrato e todos os Documentos da Operação fazem parte do conceito de “operação estruturada” e que a presente transação baseia exclusivamente no risco dos CRI Garantia, incluindo risco de crédito, jurídico e de mercado, de forma que todos os pagamentos ordinários das Debêntures ou mesmo de resgate antecipado obrigatório dependem dos eventos de pagamento no âmbito dos CRI Garantia, estando a Securitizadora obrigada, nos termos dos Documentos da Operação, única e exclusivamente à perfeita formalização e manutenção da validade de tais instrumentos, para que se exima de qualquer responsabilidade pecuniária no âmbito dos Documentos da Operação, observado o disposto no presente instrumento.

# Lei de Regência e Foro

## Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

## Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de forma digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, [=] de 2021.

(*páginas de assinaturas seguem*)

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, para Colocação Privada da RB Capital S.A.*

**RB CAPITAL S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo:  CPF: |  | Nome:  Cargo:  CPF: |

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, para Colocação Privada da RB Capital S.A.*

**GAIA Securitizadora S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo:  CPF: |  | Nome:  Cargo:  CPF: |

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, para Colocação Privada da RB Capital S.A.*

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo:  CPF: |  | Nome:  Cargo:  CPF: |

**ANEXO I**

***Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Imobiliários***

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento Imobiliário | Endereço | Matrícula | Sociedade / CNPJ/ME | Possui Habite-se? | Está sob o regime de incorporação? | Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? | Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável |
| [=] | –[=] | Matrícula [=] no [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |

***Tabela 2 – Forma de Destinação dos Recursos da Emissão***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento Imobiliário | Custo Estimado total de investimento (R$) | Percentual do  Recurso da Emissão Estimado de recursos dos CRI a ser alocado em cada Empreendimento | Valor Estimado (R$) a ser alocado em cada Empreendimento | Uso dos Recursos |
| [=] | [=] | [=]% | [=] | Construção/Reforma |
| **TOTAL** |  | **100,0%** | **[=]** |  |

***Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos (Semestral) –***

***(1º Semestre/21 a 2º Semestre/22) (em %)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Empreendimento Imobiliário** | |
| Uso dos Recursos | Construção/Reforma |
| 1º Semestre  2021 | R$ [=]  [=]% [=] |
|  | [**Nota SMT**: Favor preencher tabela] |

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS. Os recursos serão integralmente utilizados pela Companhia, nas porcentagens indicadas na Tabela 2 acima. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita na Tabela 2, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), independentemente da anuência prévia do Debenturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela 3 acima, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

**ANEXO II**

***Modelo de Relatório de Acompanhamento***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominação do Empreendimento Imobiliário** | **Endereço** | **Matrícula** | **CNPJ/ME** | **Percentual do Recurso Estimado** | **Percentual do Recurso Utilizado** | **Valor gasto** |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| **Total utilizado no semestre** | | | | [•] | [•] | [•] |
| **Total devido** | | | | 100% | 100% | R$ [•] |

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Companhia, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste relatório terão o significado previsto na Escritura de Emissão.

[=], [=] de 2021.

**[=]**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

**ANEXO III**

**Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures**

|  |
| --- |
| **BOLETIM N° 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 7ª (SÉTIMA) Emissão de Debêntures Simples, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA RB CAPITAL S.A.** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMISSORA** | | |  | **C.N.P.J.** |
| RB Capital S.A. | | |  | 20.502.525/0001- 32 |
|  | | |  |  |
| **LOGRADOURO** | | |  | **BAIRRO** |
| Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte | | |  | Itaim Bibi |
|  | | |  |  |
| **CEP** |  | **CIDADE** |  | **U.F.** |
| 04.538-132 |  | São Paulo |  | SP |

|  |
| --- |
| **CARACTERÍSTICAS** |
| Emissão de [=] [(=)] debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia adicional real, para colocação privada da RB Capital S.A. (“Debêntures”, “Emissão” e “Companhia”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, para Colocação Privada da RB Capital S.A.*”, datado de [=] de 2021 (“Escritura de Emissão”). A Emissão das Debêntures foi aprovada na assembleia geral de acionistas da Companhia realizada em [=] de 2021 (“AGE da Companhia”), cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “[=]”, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das S.A. |

**DEBÊNTURES SUBSCRITAS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **QTDE. SUBSCRITA** |  | **VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)** |  | **VALOR TOTAL SUBSCRITO (R$)** |
| [=] Debêntures |  | 1.000,00 | R$[=] |

**FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Em conta corrente Banco nº Agência nº**  **Moeda corrente nacional.** |  |
| As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada.  A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, bairro Itaim Bibi, CEP 04.538-132. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.**  [local], [data]  **SUBSCRITOR** |  | **CNPJ/ME** |
| **[•]**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: [●]  Cargo: [●] |  | [•] |

**RECIBO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$[●] ([●])** | **RB CAPITAL S.A.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: [●]  Cargo: [●] |

1a via – Companhia 2a via – Subscritor

**ANEXO IV**

**Cronograma de Pagamentos**

**[A ser incluído]**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **#** | **Data de Pagamento das Debêntures (DU)** | **Pagamento de juros** | **Amortização** | **Tai (% Amortização)** |
| 0 |  |  |  |  |