

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 1098, cj 64, Itaim Bibi, , CEP 04542-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 38.261.548/0001-68, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

E, de outro lado,

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora");

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte";

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÃO

A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora realizada em 19 de novembro de 2020 ("AGE"), nos termos do artigo 59, caput, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), na qual foram deliberadas as condições de Emissão (conforme definida abaixo), a aprovação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme abaixo definido) e a aprovação da constituição da garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definidos), a ser constituída pela Emissora para garantir o pagamento das Debêntures ("Garantias Reais").

CLÁUSULA II

REQUISITOS E OBRIGAÇÕES

A 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos e obrigações:

2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA.

2.2. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE

A ata da AGE será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em jornal de grande circulação da cidade de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, devendo ser arquivada em até 30 (trinta) dias prorrogáveis por igual período caso a JUCESP faça algum tipo de exigência e a Emissora comprove estar envidando seus melhores esforços no seu cumprimento. Referida ata com a comprovação do arquivamento na JUCESP deverá ser entregue para a Securitizadora em até 2 (dois) dias a contar da data do registro da publicação, não sendo este arquivamento um requisito para a Emissão nos termos do art. 6º, inciso II da Lei 14.030 de 28 de julho de 2020 ("Lei 14.030/20").

2.3. Inscrição da Escritura na JUCESP

Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. Referida Escritura deverá ser arquivada em até 30 (trinta) dias prorrogáveis por igual período caso a JUCESP faça algum tipo de exigência e a Emissora comprove estar envidando seus melhores esforços no seu cumprimento, bem como a comprovação do arquivamento na JUCESP deverá ser entregue para a Securitizadora em até 2 (dois) dias a contar da data do registro da publicação, não sendo este arquivamento um requisito para a Emissão nos termos do art. 6º, inciso II da Lei 14.030/20.

2.4. Registro para Colocação e Negociação

2.4.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo

expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.4.2. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

CLÁUSULA III

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

De acordo com o Estatuto Social da Emissora, seu objeto social compreende o planejamento, a promoção, e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sob o regime de incorporação imobiliária nos termos da Lei 4.591/64, compreendendo ainda, a aquisição dos imóveis para fins da incorporação a ser desenvolvida, a contratação da construtora, a venda e a entrega das futuras unidades imobiliárias e o recebimento do preço decorrente da comercialização destas unidades, podendo explorar também o aluguel de imóveis próprios, residenciais ou não residenciais.

3.2. Número da Emissão

A presente Escritura constitui a 1ª Emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de até R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos) na Data de Emissão (conforme abaixo definido).

3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em série única ("Série").

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos captados pela Emissora serão utilizados para a aquisição, da companhia LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, Cj. 311, inscrita no CNPJ sob nº 14.251.450/0001-61 ("LOGBRAS SALVADOR") ("Companhia"), proprietária do imóvel localizado na Rodovia BR-324, nº 13.750, GL, Palestina, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício

do Registro de Imóveis de Salvador ("Imóvel"). Os recursos captados com as Debêntures serão integralmente destinados à aquisição, direta ou indireta, da Companhia, sendo a data estimada para a aquisição até a data de 30 de novembro de 2020, quando será alocado 100% (cem por cento) dos recursos no pagamento do preço de aquisição pela Emissora aos vendedores.

3.5.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação acima prevista, até a Data de Vencimento, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, não devendo ultrapassar a data de vencimento dos CRI.

3.5.3. A Emissora, se obriga a encaminhar semestralmente, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, relatório de acompanhamento da destinação dos recursos, nos moldes do Anexo II desta Escritura, e, caso solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, encaminhar em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da referida solicitação, os respectivos contratos, notas fiscais, faturas digitalizadas, comprovantes de pagamento, extratos bancários e/ou demonstrativos contábeis, que permitam esclarecer a aplicação dos recursos obtidos pela Emissora por meio das Debêntures, a qualquer tempo, até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures.

3.5.4. Na hipótese de a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário virem a ser legal e validamente exigido(s) por qualquer autoridade, a comprovar a destinação do financiamento objeto das Debêntures, a Emissora deverá enviar, obrigatoriamente, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, na medida da respectiva implementação, ou em prazo inferior, conforme tenha sido demandado.

3.5.5. Sem prejuízo do seu dever de diligência, a Securitizadora ou do Agente Fiduciário presumirão que os documentos originais ou cópias de documentos eventualmente encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações encaminhadas nos termos das cláusulas acima.

3.6. Vinculação à Emissão de CRI

3.6.1. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("CRI"), por meio do respectivo termo de securitização ("Termo de Securitização"), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada

("Instrução CVM nº 476/09" e "Oferta de CRI"). Será admitida a distribuição parcial dos CRI objeto da Oferta de CRI, na forma prevista no artigo 5º-A da Instrução CVM 476/09 ("Distribuição Parcial"), podendo a Oferta de CRI ser encerrada, caso sejam subscritos e integralizados CRI no valor mínimo de R\$ 35.000.169,54 (trinta e cinco milhões e cento e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) ("Colocação Mínima").

3.6.2. Em vista da vinculação mencionada no subitem 3.6.1., acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

3.7. Documentos da Oferta

3.7.1. Integram a Oferta de CRI descrita acima os seguintes documentos: (i) a presente Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) os Boletins de Subscrição das Debêntures; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Boletim de Subscrição dos CRI; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados (esses documentos, quando em conjunto, doravante denominados "Documentos da Oferta").

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia 19 de novembro de 2020 ("Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.1.3. **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária, e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado, na Data de Emissão, nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures. A espécie das Debêntures será convolada em com garantia real, quando da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, abaixo definidos, momento em que as Partes deverão celebrar aditamento à esta Escritura, bem como aos demais Documentos da Operação que se fizerem necessários, prevendo esta mudança.

4.1.4. **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.582 (dois mil quinhentos e oitenta e dois) dias contados da Data Emissão, vencendo em 15 de dezembro de 2027 ("Data de Vencimento"), ressalvada a possibilidade de vencimento antecipado ou Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Antecipada Facultativa e Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, nos termos desta Escritura.

4.1.5. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais) para a série única, na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.6. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas) debêntures de série única que serão vinculadas à emissão dos CRI,, admitida a distribuição parcial das debêntures, sendo que a Emissão será mantida se forem colocadas no mínimo 35.000 (trinta e cinco mil) debêntures.

4.2. Atualização e Remuneração

4.2.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado anualmente, na Data de Atualização, que será a Data de Aniversário do mês de março de cada ano, calculado da seguinte forma:

$$SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$$

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

SDb = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \left(\frac{NIk}{NIk_{-1}} \right) \text{ Onde:}$$

NIk = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização. Para fins de exemplificação, considerando o mês de março como mês da Data de Atualização, será utilizado o IPCA/IBGE divulgado no mês de fevereiro, referente ao mês de janeiro.

NIK_{-1} = Número índice do IPCA/IBGE utilizado na última Data de Atualização. Excepcionalmente, para a primeira Data de Atualização será o número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês de novembro de 2020 referente ao mês de outubro de 2020.

4.2.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- a) A Atualização Monetária terá início na Data de Aniversário do mês de dezembro de 2020;
- b) Para os fins da presente Escritura: (i) "Data de Aniversário" corresponde ao dia 15 de cada mês; (ii) "Data(s) de Pagamento" correspondem aos dias informados no cronograma de pagamentos constante do Anexo I desta Escritura; (iii) "Data de Atualização" corresponde à Data de Aniversário do mês de março de cada ano; e (iv) "Data da Primeira Integralização dos CRI" corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização das Debêntures;
- c) na impossibilidade de utilização do IPCA/IBGE, as Partes utilizarão o IGP-M/FGV e, na falta desse último, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Securitizadora e deverá ser ratificado pelos titulares dos CRI em assembleia geral de titulares dos CRI ("Novo Índice");
- d) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a variação dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgada pelo IBGE;
- e) tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- f) se sobrevier legislação permitindo a correção monetária em periodicidade inferior à anual, será automaticamente adotada a menor periodicidade legalmente admitida desde que não inferior a trimestral, a partir do início de vigência da legislação autorizativa; e
- e) o fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Aniversário das Debêntures em cada mês.

4.2.2. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = SDa \times (Fator \text{ de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

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

Sda = Conforme subitem 4.2.1. acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$FatordeJuros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

i = 5,500000000.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior e a Data de Aniversário atual. Para fins de cálculo do dcp da primeira Data de Aniversário, será considerado o número de dias corridos entre a data da primeira integralização e a Data de Aniversário atual acrescido do prêmio de 2 (dois) dias.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário mensal anterior, conforme o caso e a próxima Data de Aniversário. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário mensal, qual seja, o dia 15 de dezembro de 2020, considera-se dct como sendo 30 (trinta) dias.

4.2.3. Amortização Mensal: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo.

4.2.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = \left[SDa \times \left(\frac{Tai}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

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

Sda = Conforme definido no item 4.2 acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo I

4.3. Pagamento da Remuneração

A partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos em parcelas mensais, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I a presente Escritura ("Datas de Pagamento da Remuneração").

4.4. Amortização

Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula V e na Cláusula VI abaixo, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em parcelas mensais, a partir de 17 de janeiro de 2021, conforme cronograma estabelecido no Anexo I desta Escritura.

4.5. Local de Pagamento

Os pagamentos a que fizer jus o titular das Debêntures serão efetuados pela Emissora mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), mantida em nome da Securitizadora, para fins de pagamento das Debêntures, na conta corrente nº 3187-9, agência nº 3395-2, do Banco Bradesco S.A. ("Conta Centralizadora").

Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão ("Tributos") são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada ("Gross Up").

4.6. Prorrogação dos Prazos

Para os fins desta Escritura de Emissão, considera-se Dia Útil os dias que não recaiam em sábado, domingo ou feriado nacional ("Dia Útil" e, no plural, "Dias Úteis").

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Debenturista, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se na data de vencimento da respectiva obrigação não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

4.7. Encargos Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, "Encargos Moratórios").

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto no item 4.7., acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado enviado pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.9. Forma de Subscrição e Integralização

4.9.1. As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer atualização na primeira Data de Integralização. Caso venham a ser integralizadas em mais de uma data, a partir da 2ª (segunda) integralização, serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária e Remuneração, contada desde a Data da Primeira Integralização (inclusive) até cada Data de Integralização (inclusive) ("Preço de Integralização").

4.9.1.1. Cada Debênture deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da

subscrição, sendo que o pagamento do Preço de Integralização ainda dependerá do cumprimento de todas as Condições Precedentes, salvo se a Debenturista anuir de forma diversa.

4.9.2. As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura de Emissão, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures ("Boletim de Subscrição"). Nos termos definidos no Boletim de Subscrição as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente, nas datas e na medida em que os CRI forem integralizados (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Debêntures, uma "Data de Integralização").

4.9.3. O Preço de Integralização será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a conta de livre movimentação da Emissora ou outra conta que esta vier a indicar, para os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Securitizadora até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, após o cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes de Pagamento"):

- a) esteja perfeitamente formalizada toda documentação legal necessária à realização da Emissão e da Oferta de CRI, entendendo-se como tal a assinatura (incluindo seus anexos quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes destas partes de todos os Documentos da Oferta;
- b) cumprimento, por parte da Emissora, de todas as obrigações assumidas nesta Escritura, bem como a inocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a ser comprovado mediante apresentação da declaração da Emissora, a ser entregue à Debenturista, na forma do Anexo III.
- c) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");
- d) perfeita formalização, emissão e prenotação para registro desta Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP;
- e) conclusão do processo de Due Diligence relativamente ao Imóvel alienado fiduciariamente e sua proprietária de forma satisfatória ao Debenturista, com a consequente emissão do relatório de diligência e da opinião legal;

- f) que as declarações da Emissora sejam válidas, completas e precisas na oportunidade do pagamento do Preço de Integralização, a ser comprovado mediante apresentação da declaração da Emissora, a ser entregue à Debenturista, na forma do Anexo III; e
- g) subscrição e integralização dos CRI em montante igual ou superior à Colocação Mínima.

4.9.3.1. O não cumprimento das Condições Precedentes de Pagamentos em até 30 (trinta) dias contados da presente data acarretará no cancelamento automático das Debêntures, observada a obrigação da Emissora de pagar/reembolsar a Securitizadora de todos os custos e despesas incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço, até a data do cancelamento. O comprovante da TED servirá para todos os fins de direito, como meio de prova da quitação do Preço de Integralização.

4.9.4. Caso não haja a integralização da totalidade das Debêntures e/ou dos CRI, as Debêntures não integralizadas deverão ser canceladas, observada subscrição e integralização mínima dos CRI no montante suficiente para constituição do Fundo de Despesas e das despesas iniciais, conforme definidos nesta Escritura.

4.10. Repactuação

Não haverá repactuação programada das Debêntures.

4.11. Publicidade

Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em outro jornal de grande circulação da Cidade de São Paulo.

4.12. Comprovação de Titularidade das Debêntures

Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior a 30 (trinta) dias corridos a contar da assinatura da presente Escritura de Emissão, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Emissora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela JUCESP, bem como a apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário do CRI, dentro do referido prazo, cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

4.13. Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.14. Garantias

4.14.1. Para assegurar o cumprimento de **(i)** todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora na Escritura, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura ("Obrigações Garantidas Debêntures"); e **(ii)** obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos nos termos do Termo de Securitização ("Obrigações Garantidas CRI", quando em conjunto com as Obrigações Garantidas Debêntures, doravante "Obrigações Garantidas"), a Emissora se compromete a constituir as Garantias Reais em favor da Debenturista, na forma de Alienação Fiduciária de Imóvel, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme abaixo definidos), conforme os instrumentos constantes no Anexo V e Anexo VI, de forma a garantir a totalidade das Obrigações Garantidas.

4.15. Alienação Fiduciária do Imóvel

4.15.1. Para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a LOGBRAS SALVADOR alienará fiduciariamente o Imóvel à Securitizadora, nos termos da minuta do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado ("Contrato de Alienação Fiduciária" e "Alienação Fiduciária"), conforme minuta de constante do Anexo V à presente Escritura de Emissão.

4.15.1.1. O referido Imóvel atualmente é de propriedade da LOGBRAS SALVADOR e encontra-se alienado fiduciariamente em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. inscrita sob o CNPJ nº 011.716.471/0001-17 ("Alienação Fiduciária TRX", "CRI TRX" e "TRX" respectivamente). A Emissora se obriga a fazer com que a LOGBRAS SALVADOR, direta ou indiretamente, realize a quitação dos CRI TRX e liberação da Alienação Fiduciária TRX em até 30 (trinta) dias corridos a contar da Data de Integralização das Debêntures.

4.15.1.2. A Alienação Fiduciária deverá ser constituída, mediante assinatura pela LOGBRAS SALVADOR e pela Securitizadora do Contrato de Alienação Fiduciária, após a baixa da Alienação Fiduciária TRX, e registrada na matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias

corridos a contar da averbação da baixa da Alienação Fiduciária TRX, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Emissora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.

4.15.1.3 Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado no cartório de registro de imóveis deverá ser encaminhada ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo registro.

4.16. Cessão Fiduciária

4.16.1. A LOGBRAS SALVADOR constituirá em favor da Securitizadora a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação comercial do Imóvel, formalizado pela Emissora, na qualidade de locadora, com a BRF S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.838.723/0001-27, na qualidade de locatária ("Direitos Creditórios"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", entre a LOGBRAS SALVADOR, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), conforme minuta de constante do Anexo VI à presente Escritura de Emissão.

4.16.1.1 Os referidos Direitos Creditórios encontram-se cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI TRX ("Cessão Fiduciária TRX"). A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser constituída, mediante assinatura pela LOGBRAS SALVADOR e pela Securitizadora, em até 20 (vinte) dias a contar da presente data.

4.16.1.2. Os valores depositados na Conta Centralizadora, oriundos do recebimento dos Direitos Creditórios, serão destinados, nesta ordem: (i) despesas incorridas e não pagas; (ii) ao pagamento das parcelas mensais dos CRI, incluindo, mas não se limitando aos juros remuneratórios (a) capitalizados em meses anteriores e não pagos, e (b) juros vincendos no respectivo mês de pagamento, após o pagamento da amortização programada; e (ii) à amortização extraordinária dos CRI.

4.16.1.3. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Emissora até que ocorra a deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, a respeito da declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures.

4.16.1.4 Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios devidamente registrado no cartório de registro de títulos e documento da sede das partes deverá ser encaminhada ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo registro.

4.17. Fundo de Despesas

4.17.1. A Emissora constituirá na Conta Centralizadora, na Data de Integralização um fundo no montante de R\$ 806.609,99 (oitocentos e seis mil e seiscentos e nove reais e noventa e nove centavos) ("Fundo de Despesas"), para o pagamento das despesas ordinárias vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes no Anexo IV da Escritura ("Despesas Recorrentes") e de eventuais despesas extraordinárias futuras, observadas as disposições a seguir:

a) Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, a Emissora deverá realizar o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o fazer o necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, estando a Emissora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

b) Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora poderá embolsar tais recursos, líquidos de tributos.

c) Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos pela Securitizadora em Investimentos Permitidos.

d) Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas, conforme o caso. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora.

CLÁUSULA V

RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA, AQUISIÇÃO FACULTATIVA E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA

5.1. Resgate Antecipado Facultativo

5.1.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, pelo Valor de Recompra das Debêntures (conforme abaixo definido), promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação ("Resgate Antecipado Facultativo"), observados os termos e condições abaixo estipulados, podendo realizar a amortização extraordinária ou resgate parcial das Debêntures em circulação.

5.1.2. A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de comunicação endereçada à Debenturista, nos termos desta Escritura ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo: (a) a data para o resgate das Debêntures e o efetivo pagamento à Debenturista e (b) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Debenturista.

5.1.3. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora e o Valor de Recompra das Debêntures será calculado conforme fórmula abaixo:

$$VR = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m*30}{360}}} \right] \times \left[(1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}}$$

onde:

VR = valor de recompra das debêntures, na data de cálculo ("Valor de Recompra das Debêntures");

PMT_i = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento das Debêntures;

i = 5,0000;

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMT_i, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

$dcp_{pro\ rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;

$dct_{pro\ rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;

C_n = Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMT_i anteriores à próxima Data de Atualização, e para os PMT_i devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do Valor de Recompra das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.2. Aquisição Facultativa

5.2.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações e as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora. As Debêntures adquiridas pela Emissora de acordo com este item deverão ser canceladas.

5.3. Amortização Antecipada Facultativa

5.3.1. Nas datas de amortização programada, conforme cronograma estabelecidas no Anexo I desta Escritura, obriga-se, a Emissora, a pagar à Debenturista a totalidade dos valores devidos, incluindo principal, Remuneração e demais encargos, conforme o caso ("Pagamento Mensal Programado"). Adicionalmente, a Emissora poderá optar por amortizar extraordinária e mensalmente a Debênture em qualquer valor ("Amortização Antecipada Facultativa"), nas mesmas datas das amortizações programadas, pelo Valor de Recompra das Debêntures, calculado conforme cláusula 5.1.3.

5.3.1.1. Para a realização da Amortização Antecipada Facultativa, a Securitizadora deverá ser notificada da intenção da Emissora de realizar a referida amortização, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de vencimento em que se pretenda amortizar. A notificação de que trata esta cláusula, deverá especificar o percentual da parcela referente ao Pagamento Mensal Programado que se pretende amortizar, observado o limite máximo indicado na cláusula 5.3.1. acima, bem como quaisquer informações necessárias para realização do evento.

5.3.1.2. A Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes na Conta Centralizadora, decorrentes dos Direitos Creditórios, que seriam liberados para a Emissora, para realização da Amortização Antecipada Facultativa. Caso não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora para a realização da Amortização Antecipada Facultativa, se for o caso, na forma da cláusula 5.3.1.1. acima, a Emissora será notificada pela Securitizadora para aportar recursos na Conta Centralizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação. Caso a Emissora não realize o aporte necessário para a Amortização Antecipada Facultativa até as 15:00 horas do 01 (um) Dia Útil antes da data de pagamento estipulada, a Securitizadora não realizará a Amortização Antecipada Facultativa em questão.

CLÁUSULA VI VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto nesta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado"):

Vencimento Antecipado Automático

(a) não cumprimento, pela Emissora, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nesta Escritura, que não tenham sido sanadas no prazo de 1 (um) dia útil;

(b) transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações, ressalvada a possibilidade de incorporação da Emissora pela LOGBRAS SALVADOR;

Vencimento Antecipado Não Automático

(c) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída, mediante seu registro na matrícula do Imóvel, em até 60 (sessenta) dias corridos a contar de sua prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente, prorrogável automaticamente por até dois períodos de 30 (trinta) dias corridos caso a Emissora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação;

(d) não cumprimento, pela Emissora, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas nesta Escritura e/ou nos Documentos da Oferta, que não tenham sido sanadas no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de recebimento, pela Emissora, de notificação informando-lhe acerca do referido descumprimento;

(e) resolução de qualquer dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel ou caso qualquer Alienação Fiduciária seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, da Alienação Fiduciária venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante aprovação da Securitizadora, em observância à prévia deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(f) não formalização do Contrato de Cessão Fiduciária após a baixa da Cessão Fiduciária TRX, e registrada em cartório de registro de títulos e documento da sede das partes, em até 10 (dez) dias úteis a contar da quitação do CRI TRX e liberação da Cessão Fiduciária TRX;

(g) falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Emissora ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Emissora, de quaisquer dívidas em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

(h) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora ou de seus controladores, conforme aplicável, ou de suas sociedades diretamente controladas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

- (i) protesto de títulos contra a Emissora ou seus controladores, conforme aplicável, ou suas sociedades diretamente controladas em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), desde que o efeito de referido protesto não seja suspenso no prazo legal;
- (j) não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Emissora, que comprovadamente possam implicar em risco de crédito ou de pagamento das Obrigações Garantidas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);
- (k) se a Emissora incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil;
- (l) se a Emissora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do mesmo grupo econômico, ou seja, as sociedades controladas e/ou coligadas à Emissora;
- (m) caso a Emissora sofra qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão, ressalvada a possibilidade de incorporação da Emissora pela LOGBRAS SALVADOR;
- (n) ocorrência de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens da Emissora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);
- (o) alteração do objeto social da Emissora que modifique as atividades relacionadas às atualmente praticadas, excetuando a inclusão de atividades que não prejudique as atividades atuais desenvolvidas pela Emissora;
- (p) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento do Imóvel, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora em relação ao Imóvel até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (q) caso o Imóvel não seja mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas, sem o prévio e expreso consentimento dos Titulares dos CRI, obras de demolição, alteração ou acréscimo, do Imóvel, que implique em redução de área bruta locável superior a 5% (cinco por cento);
- (r) se for verificada falsidade, incorreção, omissão ou incompletude de quaisquer declarações feitas pela Emissora nesta Escritura ou nos documentos da oferta;

- (s) se a Emissora ajuizar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tenha a falência requerida ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades;
- (t) se, sem o expresse e prévio consentimento da Securitizadora, mediante aprovação dos titulares dos CRI em sede de assembleia geral extraordinária, ocorrer a transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Emissora, previstos nesta Escritura;
- (u) questionamento judicial, pela Emissora ou por qualquer parte relacionada a esta, de qualquer disposição desta Escritura;
- (v) efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete Imóvel e/ou a posse, direta ou indireta, da Emissora sobre o Imóvel, desde que a referida garantia não seja reforçada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (w) se, sem o expresse consentimento da Securitizadora, mediante aprovação dos titulares dos CRI em sede de assembleia geral extraordinária, ocorrer alienação, cessão, doação ou transferência, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de propriedade da Emissora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado nesta data, excetuada a transferência dos recursos oriundos da presente Emissão em cumprimento da Destinação dos Recursos prevista no item 3.5. acima; ou
- (x) se a Emissora iniciar processo de dissolução e/ou liquidação.

6.2. As Partes estabelecem ainda que, para fins de acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, Emissora deverá enviar declaração anual à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até o dia 31 de março de cada exercício social, visando demonstrar o devido cumprimento das referidas condições, ficando a exclusivo critério da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, a solicitação de novos documentos/certidões à Emissora para comprovar o quanto disposto nesta declaração.

6.3. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas "a" e "b" do item 6.1., acima, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, sendo que a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas "c" a "y" desta Cláusula, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures cujas Obrigações Garantidas sejam objeto de descumprimento. A Assembleia Geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira

convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

6.4. Na hipótese: (i) de não instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, mencionada no item 6.2 acima por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação desfavorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, ou no caso de ausência de quórum para deliberar a matéria, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, inclusive, mas não se limitando, ao pagamento de despesas incorridas e não pagas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora por meio de carta protocolada no endereço constante do item 9.1 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 4.7 acima.

CLÁUSULA VII

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

7.1.1. Fornecer à Debenturista, caso não estejam disponíveis na CVM:

- (a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 10 (dez) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (ii) se expressamente solicitado, declaração de Diretor da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura;
- (b) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 10 (dez) dias úteis após as datas de suas respectivas efetivas divulgações, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração; (ii) cópia do demonstrativo de apuração dos índices financeiros previstos no item 6.1 "u" acima, com sua respectiva memória de cálculo; e (iii) declaração de Diretor da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura;

- (c) dentro de 30 (trinta) dias úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;
- (d) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), em até 30 (trinta) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial; e
- (e) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 6.1 acima imediatamente após a sua ocorrência.

7.1.2 Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor.

7.1.3 Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, com recursos próprios, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, conforme as despesas mencionadas no Anexo IV.

7.1.4. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios, ou seja, que não sejam do Patrimônio Separado.

7.1.5. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil.

7.1.6. Cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas.

7.1.7. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor.

7.1.8. Notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora.

7.1.9. Sem prejuízo das disposições anteriores, a Emissora deverá prestar declaração, com periodicidade anual e na forma do modelo disposto no Anexo III da presente Escritura, afirmando à Debenturista que nenhuma das hipóteses previstas no item 6.1. acima foi descumprida, devendo a Debenturista enviar solicitação prévia à Emissora nesse sentido.

7.1.10. Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora.

7.1.11. Efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos documentos da emissão dos CRI.

7.1.12. Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for materialmente aplicável, conforme determinado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI ao analisar eventual Evento de Vencimento Antecipado previsto no item 6.1, alínea "u".

7.1.13. Adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social.

CLÁUSULA VIII

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara e garante, individualmente à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data e pela alienação fiduciária que será constituída sobre o Imóvel; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (c) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora;
- (d) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I, do Código de Processo Civil Brasileiro;

- (e) as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da Oferta em relação à Emissora são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (f) as informações da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (g) a Emissora está cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Emissora;
- (h) não tem conhecimento sobre a existência de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, em face da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora, em sua condição financeira;
- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (j) cada uma de suas controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (k) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;
- (m) a Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

- (n) a Emissora têm todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (o) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (p) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo da Debenturista;
- (q) a Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante;
- (r) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (s) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;
- (t) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, diretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

- (u) envida seus melhores esforços para não utilizar, indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil;
- (v) a Emissora irá cumprir todas as obrigações legais necessárias na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), de forma que, quaisquer eventuais exigências no registro serão cumpridas e sanadas imediatamente para o registro desta Escritura; e
- (w) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura.

8.2. Fica desde já certo e ajustado que eventual desconhecimento por parte da Emissora, sobre quaisquer fatos objeto das declarações prestadas no item 8.1. acima, não a exime ou eximirá de qualquer responsabilidade frente aos Titulares dos CRI, cabendo à Assembleia Geral de Titulares dos CRI determinar se houve ou não um Evento de Vencimento Antecipado previsto no item 6.1, alínea "r" acima, observado o disposto no subitem 7.1.12. acima.

CLÁUSULA IX

DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações

Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência desta Escritura.

Para a Emissora:

N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1.098, cj. 64, CEP 04542-001

São Paulo - SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian

Telefone: 11 3078-9787

E-mail: gsa@guardian-asset.com

Para a Debenturista

Isec Securitizadora S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Dep. De Gestão e Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: gestao@isecbrasil.com.br e juridico@isecbrasil.com.br

9.1.1. As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando (i) recebidas sob protocolo com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima, ou (ii) enviadas, em caso de correspondência eletrônica (sendo que, neste caso, os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem).

9.1.2. A mudança de qualquer dos endereços mencionados acima deverá ser comunicada pela Parte que tiver seu endereço alterado à outra.

9.2. Renúncia

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

9.3. Custos de Registro

Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, bem como das garantias e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

9.4. Lei Aplicável

Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

9.5. Irrevogabilidade

Esta Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

9.6. Independência das Disposições da Escritura de Emissão

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

9.7. Título Executivo Extrajudicial

Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

9.8. Foro

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Escritura, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

Página de Assinaturas da Escritura de Emissão de Debêntures da 1ª emissão da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., firmado em 19 de novembro de 2020.

DocuSigned by:

Gustavo Sanchez Asdourian

Assinado por: GUSTAVO SANCHEZ ASDOURIAN:22216398802

CPF: 22216398802

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:26:33 PM PST



3BFA4D5DF4B143FC905B9311758D2FD5

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora

Gustavo Sanchez Asdourian

CPF 222.163.988-02

DocuSigned by:

Juliane Effting Matias

Signed By: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862

CPF: 31181898862

Signing Time: 11/19/2020 | 1:31:56 PM PST



B50CB8E13C274FFFA5AA0D0707BA3496

DocuSigned by:

Eduardo de Mayo Valente Caires

Signed By: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES

CPF: 21606450875

Signing Time: 11/19/2020 | 1:21:24 PM PST



2CF577FEE98D4192A1364A2531446C0F

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Debenturista

Nome: Juliane Effting Matias

RG: 34309220 - SSP/SP

CPF: 311.818.988-62

Cargo: Diretora de Operações

Nome: Eduardo de Mayo Valente

Caires

RG: 23099843 - SSP/SP

CPF: 216.064.508-75

Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

Luisa Herkenhoff Mis

Assinado por: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774

CPF: 12227750774

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:40:02 PM PST



FC1253A647104C948187FD0FB1B9C199

Nome: Luisa Herkenhoff Mis

RG: 2175576 - SPTC/ES

CPF: 122.277.507-74

DocuSigned by:

Marina M. de Barros

Assinado por: MARINA MOURA DE BARROS

CPF: 35264278873

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:19:01 PM PST



60A2F18FEDFD4277B09137B0A01C36B2

Nome: Marina Moura de Barros

RG: 35.030.174-8 - SSP/SP

CPF: 352.642.788-73

ANEXO I**DATAS DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES**

Data de Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Pagamento de Remuneração
15/12/2020	15/12/2020	0,0000	NÃO
15/01/2021	15/01/2021	0,9561	SIM
15/02/2021	17/02/2021	0,9697	SIM
15/03/2021	15/03/2021	1,0122	SIM
15/04/2021	15/04/2021	1,0271	SIM
15/05/2021	17/05/2021	1,0424	SIM
15/06/2021	15/06/2021	1,0581	SIM
15/07/2021	15/07/2021	1,0742	SIM
15/08/2021	16/08/2021	1,0907	SIM
15/09/2021	15/09/2021	1,1077	SIM
15/10/2021	15/10/2021	1,1251	SIM
15/11/2021	16/11/2021	1,1430	SIM
15/12/2021	15/12/2021	1,1614	SIM
15/01/2022	17/01/2022	1,1803	SIM
15/02/2022	15/02/2022	1,1997	SIM
15/03/2022	15/03/2022	1,2197	SIM
15/04/2022	18/04/2022	1,2403	SIM
15/05/2022	16/05/2022	1,2615	SIM
15/06/2022	15/06/2022	1,2834	SIM
15/07/2022	15/07/2022	1,3059	SIM
15/08/2022	15/08/2022	1,3291	SIM
15/09/2022	15/09/2022	1,3530	SIM
15/10/2022	17/10/2022	1,3777	SIM
15/11/2022	16/11/2022	1,4032	SIM
15/12/2022	15/12/2022	1,4295	SIM
15/01/2023	16/01/2023	1,4567	SIM
15/02/2023	15/02/2023	1,4849	SIM
15/03/2023	15/03/2023	1,5140	SIM
15/04/2023	17/04/2023	1,5441	SIM
15/05/2023	15/05/2023	1,5754	SIM
15/06/2023	15/06/2023	1,6077	SIM
15/07/2023	17/07/2023	1,6413	SIM
15/08/2023	15/08/2023	1,6762	SIM

15/09/2023	15/09/2023	1,7124	SIM
15/10/2023	16/10/2023	1,7500	SIM
15/11/2023	16/11/2023	1,7891	SIM
15/12/2023	15/12/2023	1,8299	SIM
15/01/2024	15/01/2024	1,8723	SIM
15/02/2024	15/02/2024	1,9166	SIM
15/03/2024	15/03/2024	1,9628	SIM
15/04/2024	15/04/2024	2,0110	SIM
15/05/2024	15/05/2024	2,0615	SIM
15/06/2024	17/06/2024	2,1143	SIM
15/07/2024	15/07/2024	2,1696	SIM
15/08/2024	15/08/2024	2,2277	SIM
15/09/2024	16/09/2024	2,2886	SIM
15/10/2024	15/10/2024	2,3527	SIM
15/11/2024	18/11/2024	2,4201	SIM
15/12/2024	16/12/2024	2,4913	SIM
15/01/2025	15/01/2025	2,5663	SIM
15/02/2025	17/02/2025	2,6457	SIM
15/03/2025	17/03/2025	2,7298	SIM
15/04/2025	15/04/2025	2,8189	SIM
15/05/2025	15/05/2025	2,9137	SIM
15/06/2025	16/06/2025	3,0145	SIM
15/07/2025	15/07/2025	3,1221	SIM
15/08/2025	15/08/2025	3,2372	SIM
15/09/2025	15/09/2025	3,3604	SIM
15/10/2025	15/10/2025	3,4928	SIM
15/11/2025	17/11/2025	3,6354	SIM
15/12/2025	15/12/2025	3,7895	SIM
15/01/2026	15/01/2026	3,9563	SIM
15/02/2026	18/02/2026	4,1377	SIM
15/03/2026	16/03/2026	4,3356	SIM
15/04/2026	15/04/2026	4,5524	SIM
15/05/2026	15/05/2026	4,7909	SIM
15/06/2026	15/06/2026	5,0544	SIM
15/07/2026	15/07/2026	5,3473	SIM
15/08/2026	17/08/2026	5,6747	SIM
15/09/2026	15/09/2026	6,0430	SIM
15/10/2026	15/10/2026	6,4604	SIM

15/11/2026	16/11/2026	6,9375	SIM
15/12/2026	15/12/2026	7,4880	SIM
15/01/2027	15/01/2027	8,1303	SIM
15/02/2027	15/02/2027	8,8894	SIM
15/03/2027	15/03/2027	9,8004	SIM
15/04/2027	15/04/2027	10,9138	SIM
15/05/2027	17/05/2027	12,3056	SIM
15/06/2027	15/06/2027	14,0952	SIM
15/07/2027	15/07/2027	16,4813	SIM
15/08/2027	16/08/2027	19,8219	SIM
15/09/2027	15/09/2027	24,8329	SIM
15/10/2027	15/10/2027	33,1847	SIM
15/11/2027	16/11/2027	49,8900	SIM
15/12/2027	15/12/2027	100,0000	SIM

ANEXO II**MODELO DE DECLARAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Declaramos, em cumprimento ao disposto na item 3.5 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., celebrado entre N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. e a Isec Securitizadora S.A. em 19 de novembro de 2020 (“Escritura de Emissão”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Escritura de Emissão foram utilizados até a presente data para a reforma do imóvel listados abaixo:

Matrícula	Valor aplicado	Data da utilização dos recursos	Percentual, relativo ao valor total captado na oferta
[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]

São Paulo, [DATA].

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III

MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES

DECLARAÇÃO

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1.098, Cj 63, CEP 04542-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 38.261.548/0001-68 ("Emissora"), **DECLARA** para os devidos fins sob as penas da legislação em vigor, em relação ao "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, Para Colocação Privada, da Emissora, em 19 de novembro de 2020 ("Escritura de Emissão")", em atenção aos dispostos nos subitens 4.9.3 e 7.1.8. da Escritura de Emissão, que permanece, no melhor do seu conhecimento, cumprindo com todas as suas obrigações, não tendo, portanto, incorrido nas hipóteses de vencimento antecipado previstas na item 6.1. da Escritura de Emissão.

São Paulo, [DATA].

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Iniciais

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	TIPO	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO
B3 CETIP	Registro CRI	INICIAIS	R\$ 41.928,98	0,00%	R\$ 41.928,99
B3 CETIP	Registro CCI	INICIAIS	R\$ 1.445,83	0,00%	R\$ 1.445,83
B3 CETIP	Carta de Titularidade	INICIAIS	R\$ 76,03	0,00%	R\$ 76,03
B3 CETIP	Depósito CCI	INICIAIS	R\$ 4.337,48	0,00%	R\$ 4.337,49
BR PARTNERS	Coordenação e Estruturação	INICIAIS	R\$ 1.807.283,75	9,65%	R\$ 2.000.314,07
GUARDIAN	Co-Estruturação	INICIAIS	R\$ 1.807.283,75	8,65%	R\$ 1.978.416,81
ISEC	Emissão	INICIAIS	R\$ 50.000,00	16,33%	R\$ 59.758,58
i2a	Assessor Legal	INICIAIS	R\$ 215.000,00	14,53%	R\$ 251.550,26
PAVARINI	Agente Registrador	INICIAIS	R\$ 4.500,00	9,65%	R\$ 4.980,64
PAVARINI	Agente Fiduciário	INICIAIS	R\$ 18.000,00	9,65%	R\$ 19.922,53
PAVARINI	Instituição Custodiante	INICIAIS	R\$ 4.500,00	9,65%	R\$ 4.980,64
TOTAL			R\$ 3.954.355,83		R\$ 4.367.711,87

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	TIPO	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTES
PAVARINI	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 18.000,00	9,65%	R\$ 19.922,53	R\$ 139.457,71
PAVARINI	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 4.500,00	9,65%	R\$ 4.980,64	R\$ 34.864,48
ISEC	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 2.000,00	16,33%	R\$ 2.390,35	R\$ 203.179,75
Link	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 9.350,00
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00	R\$ 12.750,00
Bradesco	Escriturador	MENSAL	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00	R\$ 42.500,00
Bradesco	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	R\$ 7.650,00
B3 CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 6.800,00
B3 CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 5.950,00
B3 CETIP	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 1.156,66	0,00%	R\$ 1.156,67	R\$ 98.316,95
B3 CETIP	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 2.891,65	0,00%	R\$ 2.891,66	R\$ 245.791,10
TOTAL			R\$ 29.548,32		R\$ 32.341,85	R\$ 806.609,99

Custos Estimados

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

Despesas Extraordinárias

A - Despesas de Responsabilidade da Emissora:

- (i) remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3: a quantia de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), em parcela única, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no dia 15 (quinze) do mesmo mês, nos anos subsequentes; e (iii) honorários adicionais, pela eventual celebração de aditamentos à Escritura de Emissão de CCI e atendimento de solicitações extraordinárias, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem, devidos em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento da fatura emitida pela Instituição Custodiante;
- (iii) a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Emitente;

- (iv) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (v) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
- (vi) honorários do assessor legal;
- (vii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (viii) remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houverem.
- (ix) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 3.775,56 (três mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), atualizada pelo IPCA;
- (x) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (xi) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emitente se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO V
MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes,

I – PARTES

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciante”); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”).

(adiante designados em conjunto a Fiduciante e a Fiduciária como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) em 19 de novembro de 2020, a **N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64 CEP 04542-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 38.261.548/0001-68 (“Devedora”), emitiu 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e duas) debêntures da primeira série que serão vinculadas à emissão dos CRI da 142ª Série da 4ª Emissão da Fiduciária (“Debêntures”) de acordo com os termos e condições definidos no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 19 de novembro de 2020 entre a Companhia e a Fiduciária (“Escritura de Emissão de Debêntures”), as quais foram subscritas pela Fiduciária;

b) a Fiduciária, na qualidade de subscritora da totalidade das Debêntures, emitiu 1 (uma) Cédulas de Crédito Imobiliário integral (“CCI”), nos termos dos “*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário*

sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrado em 19 de novembro de 2020 entre a Fiduciária, na qualidade de emissora da CCI, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Simplific Pavarini"), na qualidade de instituição custodiante da escritura de emissão da CCI;

c) as Debêntures foram subscritas pela Fiduciária, mediante a formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, com a inscrição da titularidade nos livros próprios e as assinaturas dos Boletins de Subscrição, para fins de vinculação dos respectivos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142 Série da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Oferta de CRI"), conforme condições estabelecidas no respectivo termo de securitização ("Termo de Securitização"), celebrado na presente data entre a Fiduciária e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário da emissão dos CRI ("Agente Fiduciário");

d) em decorrência da emissão das Debêntures, a Devedora se obriga, entre outras obrigações, a pagar à Fiduciária, na qualidade de debenturista todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora. na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos nos termos do Termo de Securitização, ("Obrigações Garantidas");

e) para assegurar o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures, foram constituídas, além da presente garantia, as seguintes garantias ("Garantias");

- i) "Cessão Fiduciária": "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", formalizados entre a Fiduciante, na qualidade de fiduciante, e a Fiduciária, na qualidade de fiduciária, por meio dos quais a Fiduciante cedeu à Fiduciária os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação comercial formalizado pela Devedora, na qualidade de locadora, com a empresa BRF S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27, na qualidade de locatária

(“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, “Direitos Creditórios” e “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”);

ii) “Fundo de Despesas”: fundo de despesas a ser constituído conforme Escritura de Emissão de Debêntures equivalente a R\$ 806.609,99 (oitocentos e seis mil e seiscentos e nove reais e noventa e nove centavos); e

f) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída na forma da Lei nº 9.514/97, tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

g) a Fiduciante se comprometeu a alienar fiduciariamente o imóvel localizado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, CEP 41.308-500, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador, conforme certidão de matrícula prevista no Anexo I ao presente Contrato de Alienação Fiduciária, nos termos previstos na cláusula 4.16 da Escritura de Emissão de Debêntures (“Imóvel”) à Fiduciária, em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, dentre outras garantias acima mencionadas;

h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Alienação Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

1.1. Objeto: Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, nos termos do art. 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, já consideradas as alterações da Lei Federal nº 13.465/2017, transferindo a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o Imóvel, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no Anexo I.

1.2. Constituição da Propriedade Fiduciária e transferência da propriedade resolúvel: A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel e a transferência da sua propriedade resolúvel, na forma do item 1.1., acima, operar-se-ão com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador – Bahia (“Ofício de Registro de Imóveis”) e subsistirão até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída, observado o quanto previsto no item 1.2., acima.

1.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101/2005, a propriedade fiduciária do Imóvel, em razão deste Contrato de Alienação Fiduciária, não se submete aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratado, ou seja, a propriedade fiduciária do Imóvel continuará a ser detida pela Fiduciária, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Fiduciária poderá, na forma prevista na Lei, imputá-la na solução da dívida, até sua liquidação total.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, que as Obrigações Garantidas são compostas pelas alíneas “a” e “b”, abaixo descritas, e que possuem as seguintes características:

a) Debêntures:

- (i) Valor Total: R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos);
- (ii) Quantidade de Debêntures Emitidas: 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e duas);
- (iii) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), conforme fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Remuneração: as Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, correspondentes à taxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento), ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento;

- (v) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da remuneração devida nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;
- (vi) Periodicidade de Pagamento da Amortização: mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures, observado que o primeiro pagamento ocorrerá em 17 de janeiro de 2021;
- (vii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures, observado que o primeiro pagamento ocorrerá em 17 de janeiro de 2021; e
- (viii) O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures.

b)CRI:

<u>CRI</u>	
1.	<u>Emissão:</u> 4 ^a ;
2.	<u>Série:</u> 142 ^a ;
3.	<u>Quantidade de CRI:</u> 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e dois);
4.	<u>Valor Global da Série:</u> R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos);
5.	<u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais);
6.	<u>Prazo da Emissão:</u> 2.582 (dois mil quinhentos e oitenta e dois) dias, a contar da Data de Emissão;
7.	<u>Atualização Monetária:</u> Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
8.	<u>Juros Remuneratórios:</u> 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial <i>pro-rata</i> temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento;

9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização;
10. Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 17 de janeiro de 2021 e o último em 15 de dezembro de 2027;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTVM);
13. Data de Emissão: 19 de novembro de 2020;
14. Data de Aniversário: Conforme disposto no Anexo I do Termo de Securitização;
15. Local de Emissão: São Paulo – SP;
16. Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2027;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;
18. Garantia flutuante: Não há;
19. Classificação de risco: Não há.

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária está devidamente descrito no item 1.1., acima, e a presente garantia fiduciária abrange, ainda, todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas ("Garantia Fiduciária").

3.1.1. As Partes estabelecem que o seguro patrimonial do Imóvel, com cobertura para o montante necessário para reconstrução do Imóvel e suas acessões serão endossados, pela própria apólice ou por declaração, em favor da Fiduciária, durante o período de vigência desta Alienação Fiduciária, devendo tal endosso ser comprovado em 90 (noventa dias) contados da assinatura do presente instrumento e posteriormente das renovações dos respectivos seguros, sendo que a Fiduciante terá o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de pagamento dos boletos da apólice de seguro, para enviar à Fiduciária os respectivos comprovantes de pagamento e endosso.

3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante por força da Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 14 de fevereiro de 2020, lavrada no 6º Tabelionato de Notas de Salvador, Livro 1204, fls. 141-144, conforme registros na matrícula do Imóvel.

3.3. Compromisso: A Fiduciante se compromete a manter o Imóvel, ora alienados fiduciariamente, em estado adequado de segurança e utilização, para as finalidades do Imóvel. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretroatável, que não possui qualquer objeção quanto à continuidade da exploração comercial do Imóvel, pela Fiduciante, nos moldes em que é realizada nesta data.

3.4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente alienação fiduciária estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

3.5. Livre utilização e Posse Direta: É assegurada a livre utilização do Imóvel pela Fiduciante enquanto não ocorrer a hipótese de consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária, na forma do item 4.6., abaixo, sendo que, observadas as locações indicadas no item 3.10., abaixo, a Fiduciante, enquanto adimplente, permanecerá na posse do Imóvel, sendo-lhe facultado ceder a posse direta aos locatários das referidas locações, conforme reconhece a Fiduciária, bem como a Fiduciante se obriga por si e por terceiros, a empregar seus melhores esforços para manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes atividades nele desenvolvidas.

3.6. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsar o Patrimônio Separado dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação e da apresentação do comprovante de pagamento,

sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da correção monetária.

3.7. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo exigir da Fiduciante os comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições relativas ao Imóvel, com o que a Fiduciante desde já se obriga a entregar em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Fiduciária.

3.8. Retenção: Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, sendo que a realização de benfeitorias, acréscimos e/ou alterações no Imóvel, pela Fiduciante, estão desde já autorizadas pela Fiduciária, desde que não diminuam o valor do Imóvel, observadas todas as aprovações que eventualmente sejam necessárias para a realização de tais benfeitorias.

3.9. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a registrar este Contrato de Alienação Fiduciária no Ofício de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos, contados de sua respectiva prenotação, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Fiduciante comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Ofício de Registro de Imóveis e que não houve a baixa da prenotação. Ao final do prazo supramencionado, a Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária uma via original, e ao Agente Fiduciário uma cópia, do presente Contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis, juntamente com a certidão de matrícula do Imóvel comprovando o efetivo registro.

3.10. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a favor da Fiduciante, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóvel, o termo de quitação relativamente ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, observado o quanto previsto no subitem 1.2.1., acima.

3.10.1. A Fiduciária deverá entregar o termo de quitação supramencionada para a Fiduciante em até 30 (trinta) dias da quitação integral das Obrigações Garantidas, sob pena de multa em favor da Fiduciante, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do percentual das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, nos termos da lei.

3.11. Contratos de Locação: A Fiduciária, neste ato, reconhece que atualmente o Imóvel são objeto locação para a BRF S.A., conforme o termo celebrado em 13 de outubro de 2011, conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10

de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020, razão pela qual a Fiduciária se obrigar a respeitá-lo e a fazer com que sejam preservados em todos os seus termos mesmo em caso de excussão da garantia fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante e às demais Devedora a responsabilidade pelo pagamento do respectivo principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos no item 2.1., acima e na Escritura de Emissão de Debêntures, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme o caso, que somente serão devidas caso não seja purgada a mora e seja consolidada a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao artigo 26, §1º e §2º, da Lei nº 9.514/97, verificada a mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, por meio da intimação da Fiduciante, observado, o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis, para que as Obrigações Garantidas sejam consideradas inadimplentes.

4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando neste caso em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ao Oficial de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu serventuário credenciado ou por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;
- c) a intimação será feita à Fiduciante e às demais Devedor, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, bem como, nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos

imobiliários com controle de acesso, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, observada, ainda, a possibilidade de intimação “por hora certa”, nos termos do parágrafo 3º-A, do artigo 26 da Lei nº 9.514/97;

- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo de Oficial de Registro Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao Oficial de Registro de Imóveis promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;
- e) a Fiduciante e às demais Devedora poderão efetuar a purgação da mora aqui referida em até 15 (quinze) dias contados de sua intimação, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97, por meio da entrega ao Oficial de Registros de Imóveis competente do valor necessário para a purgação da mora. Caso a purgação da mora se dê mediante entrega de cheque ao Oficial de Registro de Imóveis, referido cheque será entregue sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial de Registro de Imóveis certifique que a mora não foi purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

4.4.1. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a garantia fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.4.2. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o valor que tenha se tornado exigível no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante e às demais Devedora juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem e se tornarem exigíveis desde a data da constituição em mora até a data de purgação da mora perante o Ofício de Registro de Imóveis competente.

4.5. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido em relação às Obrigações Garantidas, após decorrido o prazo de 15 (quinze) dias contados da intimação da Fiduciante e às demais Devedora, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97, bastará para a configuração da mora.

4.6. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos abaixo.

4.7. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária, a Fiduciante, conforme o caso, obriga-se a:

- a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e entregar em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da solicitação neste sentido, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios dos quais seja parte necessários para a manutenção da presente garantia, bem como tomar todas as demais medidas necessárias para (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento, observado para a obtenção de documentos junto a autoridades públicas o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis para o protocolo da solicitação, contados da data de recebimento da solicitação neste sentido, e de até 3 (três) Dias Úteis para a entrega à Fiduciária, contados da expedição do documento, mantendo a Fiduciária informada sobre as providências de obtenção do referido documento por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- b) apresentar anualmente à Fiduciária, até 30 de março, desde que notificada pela Fiduciária com 30 (trinta) dias de antecedência, os seguintes documentos: (i) certidão atualizada de matrícula Imóvel; (ii) certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de tributos imobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal competente; (iii) conforme aplicável, alvará de funcionamento, outorga de direito de uso dos recursos hídricos, licença ambiental para a atividade de queima de combustíveis decorrente do uso do gerador de energia e licença ambiental referente à estação de tratamento de efluentes, expedidas pelos órgãos competentes, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação dos referidos alvarás, outorgas e/ou licenças; e (iv) auto de vistoria do corpo de bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação da referida licença;
- c) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual esta declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir as instruções por escrito emanadas da Fiduciária, a que está obrigada, para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas,

sempre observados os prazos de cura acima referidos, sob pena de início dos procedimentos acima previstos para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

- d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e o Imóvel livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;
- e) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- f) não ceder, transferir, renunciar, gravar, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, mediante aprovação dos titulares dos CRI em sede de assembleia geral extraordinária;
- f) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- g) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade deste instrumento; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- h) dar ciência deste instrumento e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- i) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e a documentação a eles relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis;
- j) pagar ou fazer com que sejam pagos quaisquer multas, penalidades, juros ou custos devidos que recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel;

- k) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza devidos, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste instrumento, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente instrumento; e
- l) em caso de indicação do Imóvel no âmbito de processos de qualquer natureza como forma de assegurar o pagamento do valor discutido, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de penhora, adotar, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, ou menor em decorrência de prazo judicial, todas as medidas cabíveis e necessárias para o pleno levantamento de tal constrição.

4.8. Declarações do Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

- a) é sociedade empresária devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato de Alienação Fiduciária e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- c) este Contrato de Alienação Fiduciária foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato de Alienação Fiduciária uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária e dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- h) em seu melhor conhecimento está em dia com o pagamento de todas as obrigações exigíveis de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente ao Imóvel, exceto aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Fiduciante em âmbito judicial ou administrativo;
- i) em seu melhor conhecimento não pesam sobre o Imóvel quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;
- j) na presente data não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que afetem negativamente o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;
- k) o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
- l) não tem conhecimento pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades;
- m) o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem ou possam vir a afetar este Contrato de Alienação Fiduciária;

- n) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, já iniciados e ainda em trâmites servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel;
- o) não está se utilizando do Imóvel ou do presente Contrato de Alienação Fiduciária para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e
- p) não recaem sobre o Imóvel, direta ou indiretamente, quaisquer despesas, contingências, dívidas, indenizações, obrigações, taxas, custas, honorários advocatícios, prejuízos, perdas e danos, passivos e demandas de qualquer natureza, inclusive cível, fiscal, trabalhista ou ambiental, de exigibilidade imediata em atraso.

4.9. Alterações na Legislação: Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quarta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes concordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.

CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação do Imóvel: Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, nos termos do item 4.6., acima, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a) a alienação do Imóvel far-se-á, extrajudicialmente, sempre por leilão público;
- b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido para o Imóvel no item 6.1., abaixo, observado o quanto previsto na alínea "a" no item 5.2., abaixo. A Fiduciante será comunicada por correspondência com aviso de recebimento ou por correio eletrônico, nos endereços informados no item 7.5., deste Contrato de Alienação Fiduciária, acerca da data, local e horário de realização do leilão;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram para o Imóvel, conforme alínea "b" acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo valor correspondente ao valor da dívida, conforme definido no item 5.2., alínea "b", abaixo, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até

então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97. A Fiduciante será comunicada por correspondência com aviso de recebimento ou por correio eletrônico, nos endereços informados no item 7.5., deste Contrato de Alienação Fiduciária, acerca da data, local e horário de realização do leilão; e

- d) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.1.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor da dívida vinculado ao Imóvel, conforme definido no item 5.2., alínea "b", abaixo, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até então, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel por ela, Fiduciante, inclusive custas e emolumentos.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do Imóvel é aquele mencionado no item 6.1., abaixo, ali incluído o valor das benfeitorias e acessões, ou o valor atribuído ao Imóvel pela Prefeitura Municipal competente para fins de apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, caso este seja superior ao valor do Imóvel definido no mencionado item 6.1. deste Contrato de Alienação Fiduciária quando da realização do leilão extrajudicial;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor do percentual das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, conforme indicado no item 1.2., acima, e tornadas exigíveis, nele incluídas as prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (v) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (vi) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e

- c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, compreendidos: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; e (iii) a comissão do leiloeiro.

5.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel previsto no item 6.1., abaixo, será realizado um segundo leilão.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, juntamente com as despesas, conforme descritos nas alíneas "b" e "c" do item., 5.2, supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5., abaixo; e
- b) na ausência de lance superior ou igual ao valor da dívida vinculada ao Imóvel, juntamente com as despesas, conforme descritos nas alíneas "b" e "c" do item 5.2., acima, a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, e a dívida equivalente ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, será considerado extinta perante a Fiduciante e terceiros, hipótese na qual a Fiduciária estará exonerada da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia relacionada ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel. Liquidadas ou extintas Obrigações Garantidas vinculadas ao Imóvel do Fiduciante, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará o respectivo termo de quitação do valor correspondente à fração das Obrigações Garantidas vinculada ao Imóvel do Fiduciante, outorgando à Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, a mais ampla, plena, rasa e geral quitação do valor correspondente às Obrigações Garantidas vinculadas ao Imóvel.

5.4.1. Também será extinta a dívida equivalente ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel se, no segundo leilão, não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto no item 5.4., alínea "b" acima, conforme aplicável.

5.5. Valor Superior à Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

5.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente,

poderão, respeitada a continuidade das locações e observados os termos do item 3.11. acima, requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada (i) a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ou (ii) o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste instrumento.

5.7. Alteração de Legislação: Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes concordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos ora estabelecidos.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor conjunto de venda do Imóvel na presente data, para fins de leilão ("Valor de Avaliação do Imóvel") é de R\$ 280.252.914,06 (duzentos e oitenta milhões, duzentos e cinquenta e dois mil, novecentos e quatorze reais e seis centavos), conforme laudo de avaliação elaborado em 27 de outubro de 2020, devidamente apresentado à Fiduciária, de modo que nas hipóteses do item 5.4., alínea "b" e 5.5 deste Contrato de Alienação Fiduciária a extinção das Obrigações Garantias restringir-se-á ao valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel, conforme percentual retro indicado.

6.1.1. O Valor de Avaliação do Imóvel, definido nos termos do item 6.1., acima, será devidamente atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde a data da celebração desta Alienação Fiduciária de Imóvel até a data da realização do leilão.

CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos sucessores a qualquer título das Partes.

7.3. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais despesas em decorrência de eventuais aditamentos ao presente Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas, de Oficial de Registro de Imóveis e de Oficial de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.3.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento, bem como requerem ao Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

7.4. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária.

Se para a Fiduciante:

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar

São Paulo – SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian

Telefone: 11 3078-9787

E-mail: gsa@guardian-asset.com

Se para a Fiduciária:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP: 04533-004

At.: Dep. De Gestão e Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: gestao@isecbrasil.com.br e juridico@isecbrasil.com.br

7.5. Entrega sob Protocolo: As comunicações referentes a este Contrato de Alienação Fiduciária serão consideradas entregues quando (i) recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima, ou (ii) enviadas, em caso de correspondência eletrônica (sendo que, neste caso, os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem).

7.6. Mudança de Endereços: A mudança de qualquer dos endereços mencionados acima deverá ser comunicada pela Parte que tiver seu endereço alterado à outra.

7.7. Independência das Cláusulas: Se qualquer disposição deste Contrato de Alienação Fiduciária for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato de Alienação Fiduciária será afetada como consequência disso e, portanto, as disposições restantes deste Contrato de Alienação Fiduciária permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não estivesse contida neste Contrato de Alienação Fiduciária.

7.8. Obrigações Adicionais: As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeito aos termos e condições aqui previstos, a praticar todos os atos que forem razoavelmente necessários ou recomendáveis para possibilitar o registro ou a conclusão das operações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária.

7.9. Efeito Vinculativo: O presente Contrato de Alienação Fiduciária é vinculativo e reverterá em benefício das Partes e de seus respectivos sucessores e cessionários, ficando ressalvado que qualquer cessão realizada por qualquer uma das Partes, a qualquer título, estará condicionada ao prévio consentimento por escrito das demais Partes. Qualquer tentativa de cessão ou outra forma de transferência que seja realizada sem a obtenção do consentimento aqui tratado será nula e sem efeito.

7.10. Vigência: O presente Contrato de Alienação Fiduciária vigorará a partir da data de sua assinatura até que estejam cumpridas todas as obrigações nele previstas.

7.11. Dia Útil: Para fins deste Contrato de Alienação Fiduciária, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

7.12. Certidões: A Fiduciante apresenta, neste ato, (a) a certidão negativa de débitos trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho; e (b) a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pela Receita Federal.

CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Alienação Fiduciária é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

(O restante da página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de Assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. e Isec Securitizadora S.A., em [•] de [•] de 2020)

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Fiduciante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Página de Assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. e Isec Securitizadora S.A., em [] de [] de 2020)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF/ME:

Nome:

RG:

CPF/ME:

Anexo I – DA MINUTA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Descrição do Imóvel

ANEXO VI
MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS
AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” ou “Cessão Fiduciária”), firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728/65”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as partes:

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciante”); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”, sendo a Fiduciante e a Fiduciária igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, CEP 04542-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 38.261.548/0001-68, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”)

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

i) em 19 de novembro de 2020, a Devedora na qualidade de emissora emitiu 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e duas) debênture, de acordo com os termos e condições definidos no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.*” (“Debênture” e “Escritura de Emissão da Debênture”, respectivamente);

j) a Fiduciária, na qualidade de subscritora da totalidade das Debêntures, emitiu 1 (uma) Cédulas de Crédito Imobiliário integral ("CCI"), nos termos dos "*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado em 19 de novembro de 2020 entre a Fiduciária, na qualidade de emissora da CCI, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Simplific Pavarini"), na qualidade de instituição custodiante da escritura de emissão da CCI;

k) as Debêntures foram subscritas pela Fiduciária, mediante a formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, com a inscrição da titularidade nos livros próprios e as assinaturas dos Boletins de Subscrição, para fins de vinculação dos respectivos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ao Certificado de Recebíveis Imobiliário da 142ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Oferta de CRI"), conforme condições estabelecidas no respectivo termo de securitização ("Termo de Securitização"), celebrado na presente data entre a Fiduciária e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário da emissão dos CRI ("Agente Fiduciário");

l) em decorrência da emissão das Debêntures, a Devedora se obrigar, entre outras obrigações, a pagar à Fiduciária, na qualidade de debenturista todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora. na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado") para arcar com tais custos nos termos do Termo de Securitização, ("Obrigações Garantidas");

m) para assegurar o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures, serão constituídas, além da presente garantia, as seguintes garantias ("Garantias"):

- iii) "Alienação Fiduciária de Imóvel": "*Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*", por meio dos quais a Fiduciante alienará fiduciariamente o imóvel localizado na Rodovia BR-324, nº 13.750, GL, Palestina, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº

15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador ("Imóveis", e "Contrato de Alienação Fiduciária"), em garantia em favor da Fiduciária; e

- iv) "Fundo de Despesas": fundo de despesas a ser constituído conforme as Escritura de Emissão de Debêntures equivalente a R\$ 806.609,99 (oitocentos e seis mil e seiscentos e nove reais e noventa e nove centavos);

n) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída na forma da Lei nº 9.514/97, tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

o) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Objeto: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B da lei nº 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis, a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios oriundos do Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, tendo por objeto o Imóvel, celebrado pela Fiduciante, na qualidade de locadora, e pela BRF S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.838.723/0001-27 ("BRF"), na qualidade de locatária, em 13 de outubro de 2011, conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020 ("Contrato de Locação"), o que inclui os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos do respectivo Contrato de Locação e ainda os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia, cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam, inclusive relativos a pagamentos pela utilização do estacionamento

("Direitos Creditórios"), os quais incluem todos os Direitos Creditórios, presentes ou futuros, que a Fiduciante titula, observado o disposto abaixo;

1.1.1. O Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Fiduciária, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

1.2. Registro da Cessão Fiduciária: O Fiduciante deverá, à suas expensas, apresentar este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de celebração, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Fiduciária no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da prenotação.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

1.3. Condição Suspensiva: A eficácia da Cláusula Error! Reference source not found. acima ficará suspensivamente condicionada à extinção da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. inscrita sob o CNPJ nº 011.716.471/0001-17 ("Ônus"), nos termos do artigo 125 do Código Civil ("Condição Suspensiva").

1.3.1. Mediante a ocorrência da Condição Suspensiva acima, a Cessão Fiduciária prevista na Cláusula **Error! Reference source not found.**(a) passará automaticamente a ser eficaz em relação às Partes e garantirá o pagamento das Obrigações Garantidas, de acordo com os termos e condições aqui estipulados.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: Para os fins dos arts. 18 e 24 da Lei nº 9.514/1997, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

c) Debênture:

- (ix) Valor Total: R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos);
- (x) Quantidade de Debêntures Emitidas: 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e duas) Debêntures da Primeira Série;

- (xi) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), conforme fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xii) Remuneração: as Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, correspondentes à taxa de 5,50% ((cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento)), ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias corridos;
- (xiii) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da remuneração devida nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;
- (xiv) Periodicidade de Pagamento da Amortização: mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures, observado que o primeiro pagamento ocorrerá em 17 de janeiro de 2021;
- (xv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures, observado que o primeiro pagamento ocorrerá em 17 de janeiro de 2021; e
- (xvi) O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures.

d)CRI:

<u>CRI</u>	
5.	<u>Emissão</u> : 4 ^a ;
6.	<u>Série</u> : 142 ^a ;
7.	<u>Quantidade de CRI</u> : 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e dois);
8.	<u>Valor Global da Série</u> : R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos);
20.	<u>Valor Nominal Unitário</u> : R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais);

21. Prazo da Emissão: 2.584 (dois mil quinhentos e oitenta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão;
22. Atualização Monetária: Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
23. Juros Remuneratórios: 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento;
24. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização;
25. Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 17 de janeiro de 2021 e o último em 15 de dezembro de 2027;
26. Regime Fiduciário: Sim;
27. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTMV);
28. Data de Emissão: 19 de novembro de 2020;
29. Data de Aniversário: Conforme disposto no Anexo I do Termo de Securitização;
30. Local de Emissão: São Paulo – SP;
31. Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2027;
32. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;
33. Garantia flutuante: Não há;
34. Classificação de risco: Não há.

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1., acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR NOMINAL DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

3.1 Valor dos Direitos Creditórios: Os Direitos Creditórios possuem, na presente data, o valor nominal indicado no Contrato de Locação, no presente Anexo I.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

- (a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (b) este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (e) não depende economicamente da outra Parte;
- (f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

- (g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (h) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- (i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

4.2. Declarações sobre a Fiduciante, sobre os Direitos Creditórios, sobre o Imóvel: A Fiduciante e a Devedora declaram, conforme o caso, ainda que:

- (a) são sociedades devidamente constituídas e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciante as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Fiduciante e do Imóvel foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- (d) os Direitos Creditórios encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrarem e cumprirem este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (e) o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real (com exceção da alienação fiduciária conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures), não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrarem e cumprirem este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel e os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (g) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude de execução, conforme previsto no Código de Processo Civil, ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- (h) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (i) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária;
- (j) não têm conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada ao Imóvel, que possam vir a afetar os Direitos Creditórios, o Imóvel;
- (k) não têm conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente ao Imóvel, que afete os Direitos Creditórios;
- (l) o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem os Direitos Creditórios;
- (m) não têm conhecimento da existência de débitos em nome do Fiduciante, ou, ainda, que recaiam sobre o Imóvel;

- (n) não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel; e
- (o) não estão se utilizando do Imóvel ou do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

CLÁUSULA QUINTA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. Obrigações da Fiduciante: Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios a Fiduciante e a Devedora obrigam-se a, conforme o caso:

- (a) salvo se prévia e expressamente aprovado pela Fiduciária, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos documentos relacionados à emissão de Debêntures que, em qualquer caso, possa afetar os Direitos Creditórios;
- (b) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste instrumento, e a manter a Fiduciária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- (c) encaminhar à Fiduciária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Direitos Creditórios ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos documentos relacionados à emissão dos CRI;
- (d) encaminhar à Fiduciária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;
- (e) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios à Fiduciária;
- (f) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, a Fiduciária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma,

afetar ou alterar os documentos relacionados à emissão de Debêntures e/ou o adimplemento dos Direitos Creditórios;

- (g) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Direitos Creditórios, inclusive arcando com todas as despesas incorridas;
- (h) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária; e
- (i) fornecer à Fiduciária relatório referente aos pagamentos dos Direitos Creditórios (informando o montante da receita e das despesas): (i) semestralmente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplidas; (ii) mensalmente, exclusivamente aos pagamentos dos Direitos Creditórios, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplidas; e (iii) a qualquer tempo, em até 10 (dez) dias contados da solicitação da Fiduciária.

5.2. Guarda dos Documentos: As Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciem a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios ("Documentos Comprobatórios"), ficando obrigadas a apresentá-los à Fiduciária, sempre que solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ou indícios de descumprimento ao disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

5.2.1. Não obstante o disposto no item 5.2., acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação nesse sentido.

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

6.1. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciária, a partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, arcando a Fiduciante com todos os custos e despesas operacionais para a referida cobrança, inclusive com os custos de emissão de boletos para pagamento dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora e todas as taxas e tributos incidentes ou que venham a incidir sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora e para a manutenção da referida conta.

6.2. Pagamentos Realizados para a Fiduciária: O Fiduciante obriga-se a comunicar o locatário do Imóvel e eventual fiador do respectivo Contrato de Locação sobre a presente cessão fiduciária de direitos creditórios, por meio de envio de notificação, preparada na forma do Anexo II ("Notificação"), para os fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito do Contrato de Locação deverão ser realizados na Conta Centralizadora, cumprindo ao Fiduciante encaminhar à Fiduciária a comprovação do efetivo recebimento da Notificação pelos respectivos devedores e eventuais fiadores por meio de Aviso de Recebimento ou por meio de protocolo de recebimento devidamente assinado, em até 10 (dez) dias úteis contados desta data.

6.2.1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, o Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios de Locação referentes ao pagamento mensal do aluguel no âmbito do Contrato de Locação seja direcionada para a Conta Centralizadora.

6.2.2. Em caso de mora ou inadimplemento de quaisquer Obrigações Garantidas, observado prazo de cura eventualmente estabelecido, a Fiduciária poderá promover à notificação direta dos respectivos devedores dos Direitos Creditórios, para que estes realizem o pagamento dos Direitos Creditórios diretamente na Conta Centralizadora, independentemente de qualquer anuência ou prévia aprovação da Fiduciante, às expensas do Patrimônio Separado.

6.2.3. Os valores referentes aos Direitos Creditórios prevista no item 1.1. acima, ainda que recebidos diretamente pela Fiduciante, será considerada de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio do Fiduciante. O Fiduciante será considerado depositário desses valores, ficando obrigada a restituí-los à Fiduciária imediatamente.

6.2.3.1. Em relação ao Contrato de Locação, o Fiduciante deverá notificar a locatária nos termos do item 6.2 acima, sendo que, no período de até 90 (noventa) dias contados da referida notificação, o Fiduciante deverá repassar todos os valores recebidos decorrentes dos Direitos Creditórios BRF Fiduciante, no prazo de até 01 (um) Dia Útil de seu recebimento, para a Conta Centralizadora. Esta regra deverá ser observada no máximo por até 90 (noventa) dias, sendo que após este prazo os pagamentos devem ser realizados pela locatária diretamente na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA SETIMA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

7.1. Utilização dos Direitos Creditórios em Caso de Mora: O Fiduciante autoriza a Fiduciária, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação

prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas, podendo ainda a Fiduciária, a seu exclusivo critério, realizar a notificação dos respectivos locatários para que estes permaneçam efetuando o pagamento dos Direitos Creditórios diretamente na Conta Centralizadora.

7.1.1. A Fiduciária fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Para tanto a Fiduciante neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante.

7.1.2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

7.2. Saldo Remanescente: Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado à Fiduciante, líquido de tributos, em até 2 (dois) dias úteis contados da verificação, mediante transferência para a Conta Corrente: de titularidade da Fiduciante a ser por ela oportunamente indicada ("Conta de Livre Movimentação") ou outra conta bancária que venha a ser eventualmente indicada pela Fiduciante, em até 2 (dois) dias úteis contados do adimplemento das Obrigações Garantidas e do recebimento pela Fiduciária competente termo de quitação pelo Agente Fiduciário.

7.2.1. Independentemente da inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciante autoriza a Fiduciária a utilizar os Direitos Creditórios pagos na Conta Centralizadora para pagamento das Obrigações Garantidas, na ordem de pagamento prevista no item 4.16.1.2. da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que eventual saldo remanescente deverá ser disponibilizado à Fiduciante, líquido de tributos nos termos do item 8.2 acima.

7.3. Restituição da Titularidade dos Direitos Creditórios: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

CLÁUSULA OITAVA – NOTIFICAÇÕES

8.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Se para a Fiduciante:

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar

São Paulo – SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian

Telefone: 11 3078-9787

E-mail: gsa@guardian-asset.com

Se para a Fiduciária:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP: 04533-004

At.: Dep. De Gestão e Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: gestao@isecbrasil.com.br e juridico@isecbrasil.com.br

8.1.1. As comunicações referentes a este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão consideradas entregues quando (i) recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima, ou (ii) enviadas, em caso de correspondência eletrônica (sendo que, neste caso, os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem).

8.1.2. A mudança de qualquer dos endereços mencionados acima deverá ser comunicada pela Parte que tiver seu endereço alterado à outra.

CLÁUSULA NONA- DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado o

mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

9.2. Negócio Jurídico Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando a, a celebração do Compromisso de Venda e Compra, do Contrato de Cessão, deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de forma que nenhum dos documentos relacionados à emissão das Debêntures poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

9.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.4. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.5. Invalidez de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidez e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.6. Acordo entre as Partes: O presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

9.7. Despesas: O Fiduciante obriga-se a arcar com as despesas relativas ao objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo seu registro em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes.

9.8. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles

atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

CLÁUSULA DECIMA - LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. e Isec Securitizadora S.A., em [•] de [•] de 2020)

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Fiduciante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(

(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. e Isec Securitizadora S.A., em [] de [] de 2020)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

CPF/ME nº:

Nome:

RG nº:

CPF/ME nº:

**Anexo I – A MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA
Contrato de Locação**

ANEXO II – A MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA MINUTA DE NOTIFICAÇÃO

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

BRF S.A. (“Locatária”)

[•] (“Fiador”)

Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do Contrato de Locação

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, celebrado, de um lado, pelo **LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Locadora”) e, de outro lado, pela Locatária, datado de 13 de outubro de 2011 e conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020 (“Contrato de Locação”), no âmbito da locação do imóvel localizado na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, CEP 41.308-500, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de Salvador (“Imóvel”) para a Locatária.

2. Informamos que em [•] de [•] de [•], a Locadora cedeu fiduciariamente à **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora”), os direitos creditórios advindos do Contrato de Locação e relativos ao pagamento de cada valor do aluguel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Locação, que sejam devidos pela Locatária à Locadora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência da Locatária com relação à referida cessão fiduciária, devendo a Locatária, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Locação que sejam devidos pelos respectivos Locatários da Fiduciante, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, em favor da Securitizadora, na conta corrente abaixo indicada:

Banco: [•] ([•])

Agência: [•]

Conta: [•]

CNPJ: []

Titular da Conta: ISEC Securitizadora S.A.

4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.
5. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Securitizadora.
6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Ciente e de Acordo em:

[**Locatária**]

[**Fiador**]

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bib, 04534-002

Cidade / Estado: São Paulo/ SP

CNPJ nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: RG nº 0115418741

CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 4ª Emissão

Número da Série: 142ª Série

Emissor: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08

Quantidade: 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

DocuSigned by:

Matheus Gomes Faria

Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769

CPF: 05813311769

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:17:24 PM PST



3A570DEECFA2430B980042F46305495F

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Matheus Gomes Faria



058.133.117-69

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 (doravante denominada "Coordenador Líder"), intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão ("Emissão") da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.


Coordenador Líder

DocuSigned by:

Signed By: SERGIO CARBONE:02260438865
CPF: 02260438865
Signing Time: 11/19/2020 | 1:27:26 PM PST


DF2F0952EECF4790AA069DBCEBDCDA3E

Sergio Carbone

CPF: 022.604.388-65

DocuSigned by:
Hideo Antonio Kawassaki
Assinado por: HIDEO ANTONIO KAWASSAKI:04275029852
CPF: 04275029852
Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:29:56 PM PST


8D936FB69F8B4360RC9B9E49D89F43EB

Hideo Antonio Kawassaki

CPF:042.750.298-52

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bib, 0454-002, CNPJ sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado, em 31 de maio de 2019 entre **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 31 de maio de 2019 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

DocuSigned by:

Matheus Gomes Faria

Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769

CPF: 05813311769

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:17:24 PM PST



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Instituição Custodiante


Matheus Gomes Faria

058.133.117-69

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder") e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

DocuSigned by:
Juliane Effting Matias
Signed By: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862
CPF: 31181898862
Signing Time: 11/19/2020 | 1:31:56 PM PST

B50CB8E13C274FFFA5AA0D9701BA3196

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Caires
Signed By: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES
CPF: 21606450875
Signing Time: 11/19/2020 | 1:21:24 PM PST

3CF577FEE98D4192A1364A2531446C0F

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Juliane Effting Matias
RG: 34309220 - SSP/SP
CPF: 311.818.988-62
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Eduardo de Mayo
Valente Caires
RG: 23099843 - SSP/SP
CPF: 216.064.508-75
Cargo: Procurador

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bibi, 0454-002, CNPJ sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:17:25 PM PST



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Matheus Gomes Faria

058.133.117-69



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 142ª SÉRIE
DA 4ª EMISSÃO DA**



ISEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizedora"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bibi, 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizedora S.A.* ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizedora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo.

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem

todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

"Agente Fiduciário e/ou Instituição Custodiante": **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definido no preâmbulo;

"Alienação Fiduciária": A alienação fiduciária por meio dos quais a LOGBRAS SALVADOR, alienará fiduciariamente o Imóvel em garantia em favor da Emissora;

"Amortização Antecipada Facultativa": Amortização antecipada facultativa parcial das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do referido Valor de Recompra das Debêntures, na forma do item 5.3 e demais subitens da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que deve observar o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI;

"Assembleia Geral de Titulares dos CRI": A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Dezesesseis deste Termo;

"B3": A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

"Banco Liquidante": **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

"Boletim de Subscrição": O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;

"Boletins de Subscrição Debêntures": Os boletins de subscrição das debêntures por meio do qual a Emissora subscreveu as Debêntures e tornou-se titular dos Créditos Imobiliários;

"CCI": A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão;

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios": A cessão e promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

"CETIP21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"Conta Centralizadora": Conta corrente nº 3187-9, agência nº 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora;

"Contas de Livre Movimentação": Contas corrente a ser indicada pela Devedora oportunamente;

"Contrato de Alienação Fiduciária": *Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, firmados nesta data, entre a LOGBRAS SALVADOR e a Emissora, mediante o qual os Imóvel será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios": A LOGBRAS SALVADOR Constituirá em favor da Securitizadora a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação comercial do Imóvel, formalizado pela Emissora, na qualidade de locadora, com a BRF S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.838.723/0001-27, na qualidade de locatária ("Direitos Creditórios"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, conforme minuta de constante do Anexo VI à presente Escritura de Emissão;

Os referidos Direitos Creditórios encontram-se cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI TRX ("Cessão Fiduciária TRX"). A Cessão Fiduciária

de Direitos Creditórios deverá ser constituída, mediante assinatura pela LOGBRAS SALVADOR e pela Securitizadora, após a baixa da Cessão Fiduciária TRX, e registrada em cartório de registro de títulos e documento da sede das partes, em até 10 (dez) dias úteis a contar da quitação do CRI TRX e liberação da Cessão Fiduciária TRX;

“Contrato de Distribuição”:

O Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial celebrado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI, sob o regime de melhores esforços e de garantia firme parcial, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

“Contrato de Locação”:

Contrato de locação do Imóvel objeto locação para a BRF S.A., conforme o termo celebrado em 13 de outubro de 2011, conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020, razão pela qual, após a celebração do respectivo contrato de locação, o presente instrumento será aditado para que conste a referida condição e a declaração da Fiduciária no sentido de se obrigar a respeitá-lo e a fazer com que sejam preservados em todos os seus termos mesmo em caso de excussão da garantia fiduciárias cada um dos Devedores Locação Comercial;

“Coordenador Líder”:

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., acima qualificado;

“Créditos Imobiliários”:

Os créditos imobiliários decorrentes da Debênture, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor de Principal atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devido pela Devedora por força da Escritura de Emissão de Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

<u>"CRI"</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários da 142ª série da 4ª emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
<u>"CRI em Circulação"</u> :	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Devedora possuem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;
<u>"CVM"</u> :	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data de Aniversário"</u> :	Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Emissão"</u> :	O dia 19 de novembro de 2020;
<u>"Data de Pagamento"</u> :	Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Referência"</u> :	Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Vencimento Final"</u> :	15 de dezembro de 2027;
<u>"Debêntures"</u> :	Cada uma das 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas) debêntures da primeira emissão, série única emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"Debenturista"</u> :	A ISEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
<u>"Despesas Iniciais"</u> :	São as despesas iniciais previstas nos Anexos VI da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"Devedora"</u> :	N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, n.º 1.098, cj 64, Itaim Bibi, CEP

04542-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 38.261.548/0001-68;

"Devedor Locação Comercial": Contrato de locação do Imóvel objeto locação para a BRF S.A.. da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador;

"Dia(s) Útil(eis)": Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Devedora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado através da B3, onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

"Direitos Creditórios": A totalidade das parcelas do Contrato de Locação devidas pela Devedor da Locação Comercial à LOGBRAS SALVADOR, incluindo todos e quaisquer outros valores devidos pelos Devedores Locação Comercial por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação, bem como os direitos creditórios decorrentes das futuras locações dos respectivos imóveis;

"Documentos da Operação": Quando mencionados em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Boletins de Subscrição Debêntures; (iii) a Cessão Fiduciária Locação; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Boletim de Subscrição dos CRI; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados

"Emissão": A presente 142ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora;

"Escritura de Emissão de CCI": Os *Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrados, nesta data, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, mediante os quais a Emissora emitiu a CCI;

"Escritura de Emissão de Debêntures": O *"Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária a ser convolada em Garantia Real em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A."*, celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista, em 19 de novembro de 2020, conforme aditada de tempos em tempos;

"Escriturador": **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, instituição responsável pela escrituração dos CRI;

"Eventos de Vencimento Antecipado": São os eventos previstos no item 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e abaixo transcritos, que, quando ocorridos podem ensejar a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários, observada a necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo:

Vencimento Antecipado Automático

(a) não cumprimento, pela Devedora, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nesta Escritura, que não tenham sido sanadas no prazo de 1 (um) dia útil;

(b) transformação do tipo societário da Devedora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei

das Sociedades por Ações, ressalvada a possibilidade de incorporação da Devedora pela LOGBRAS SALVADOR;

Vencimento Antecipado Não Automático

(c) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída, mediante seu registro na matrícula do Imóvel, em até 60 (sessenta) dias corridos a contar de sua prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente, prorrogável automaticamente por até dois períodos de 30 (trinta) dias corridos caso a Devedora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação;

(d) não cumprimento, pela Devedora, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas nesta Escritura e/ou nos Documentos da Oferta, que não tenham sido sanadas no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de recebimento, pela Devedora, de notificação informando-lhe acerca do referido descumprimento;

(e) resolução de qualquer dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel ou caso qualquer Alienação Fiduciária seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, da Alienação Fiduciária venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante aprovação da Securitizadora, em observância prévia à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(f) não formalização do Contrato de Cessão Fiduciária após a baixa da Cessão Fiduciária TRX, e registrada em cartório de registro de títulos e documento da sede das partes, em até 10 (dez) dias úteis a contar da quitação do CRI TRX e liberação da Cessão Fiduciária TRX;

(g) falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Devedora ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Devedora, de quaisquer dívidas em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

(h) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora ou de seus controladores, conforme aplicável, ou de suas sociedades diretamente controladas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

(i) protesto de títulos contra a Devedora ou seus controladores, conforme aplicável, ou suas sociedades diretamente controladas em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), desde que o efeito de referido protesto não seja suspenso no prazo legal;

(j) não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Devedora, que comprovadamente possam implicar em risco de crédito ou de pagamento das Obrigações Garantidas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

(k) se a Devedora incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil;

(l) se a Devedora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do mesmo grupo econômico, ou seja, as sociedades controladas e/ou coligadas à Devedora;

(m) caso a Devedora sofra qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão, ressalvada a possibilidade de incorporação da Devedora pela LOGBRAS SALVADOR;

(n) ocorrência de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

(o) alteração do objeto social da Devedora que modifique as atividades relacionadas às atualmente praticadas, excetuando a inclusão de atividades que não prejudique as atividades atuais desenvolvidas pela Devedora;

(p) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento do Imóvel, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora em relação ao Imóvel até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(q) caso o Imóvel não seja mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas, sem o prévio e expresse consentimento dos Titulares dos CRI, obras de demolição, alteração ou acréscimo, do Imóvel, que implique em redução de área bruta locável superior a 5% (cinco por cento);

(r) se falsidade, incorreção, omissão ou incompletude nesta Escritura ou nos documentos da oferta;

(s) se a Devedora ajuizar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tenha a falência requerida ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades;

(t) se, sem o expresse e prévio consentimento da Securitizadora, mediante aprovação dos titulares dos CRI em sede de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ocorrer a transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Devedora, previstos nesta Escritura;

(u) questionamento judicial, pela Devedora ou por qualquer parte relacionada a esta, de qualquer disposição desta Escritura;

(v) efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete Imóvel e/ou a posse, direta ou indireta, da Devedora sobre o Imóvel, desde que a referida garantia não seja reforçada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(w) se, sem o expresse consentimento da Securitizadora, mediante aprovação dos titulares dos CRI em sede de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ocorrer alienação, cessão, doação ou transferência, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de propriedade da Devedora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado nesta data, excetuada a transferência dos recursos oriundos da presente Emissão em cumprimento da Destinação dos Recursos prevista no item 3.5. acima; ou

(x) se a Devedora iniciar processo de dissolução e/ou liquidação.

"Fundo de Despesas":

Fundo de despesas a ser constituído nos termos do item 5.10 deste Termo de Securitização;

"Fundo de Reserva":

Fundo de reserva a ser constituído nos termos do item 5.7 deste Termo de Securitização;

"Garantias":

A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos

Creditórios, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas quando referidos em conjunto;

"Imóvel": O imóvel localizado na Rodovia BR-324, nº 13.750, GL, Palestina, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador;

"Instrução CVM nº 583/16": Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;

"Instrução CVM nº 400/03": Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"Instrução CVM nº 476/09": Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

"Instrução CVM nº 539/14": Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

"Investidores" ou "Titulares dos CRI": Os detentores dos CRI;

"Investimentos Permitidos": Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha;

"IPCA/IBGE": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"Lei nº 9.514/97": Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;

"Lei nº 10.931/04": Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário,

altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

"Lei nº 11.101/05":

Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;

"Lei nº 12.431/11":

Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;

"Lei das Sociedades por Ações":

A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"LOGBRAS SALVADOR":

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09;

"MDA":

MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Obrigações Garantidas ":

em decorrência da emissão das Debêntures, a Devedora se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Fiduciária, na qualidade de debenturista todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora. na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem

como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos nos termos do Termo de Securitização, ("Obrigações Garantidas");

"Patrimônio Separado":

A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97;

"Preço de Integralização":

O preço pela aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos Boletins de Subscrição das Debêntures, a ser pago pela Emissora à Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão das Debêntures a título de integralização das Debêntures;

"Regime Fiduciário":

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Remuneração":

A remuneração oriunda dos CRI, que consiste nas remunerações descritas na Cláusula 5.2., abaixo;

"Resgate Antecipado Facultativo":

Resgate antecipado facultativo das Debêntures, a qualquer tempo, mediante o pagamento do Valor de Recompra das Debêntures na forma do item 5.1. e demais subitens da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Saldo Devedor das Debêntures":

O Valor de Principal das Debêntures, atualizado monetariamente e acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI ou da última data de pagamento da

remuneração, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures;

“Valor de Principal”: O valor de principal da Escritura de Emissão de Debêntures, correspondente a R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos).

“Valor de Recompra das Debêntures”: O valor a ser pago pela Devedora em caso de Amortização Antecipada Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, calculado conforme item 5.1.3. da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Valor de Recompra dos CRI”: O valor a ser considerado para a realização Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Total dos CRI, a ser calculado nos termos da item 8.1.1. deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.
- 2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração dos Boletins de Subscrição Debêntures.
- 2.3. Devedor: O devedor dos Créditos Imobiliários é a Devedora.
- 2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se na Escritura de Emissão de Debêntures, no montante total de R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos).
- 2.5. Pagamento do Preço de Integralização: Nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Preço de Integralização será pago na forma estabelecida no item 4.9. dos Boletins de Subscrição Debêntures mediante a sua integralização, observadas as retenções já autorizadas para fins de constituição do Fundo de Reserva, Fundo de Complemento de Aluguel e para o pagamento das despesas da Emissão.

2.6. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Integralização, nos termos previstos no item 2.5., acima. A Devedora, por sua vez, utilizará os referidos recursos para a aquisição da LOGBRAS SALVADOR, proprietária do Imóvel, o que inclui todos os custos de aquisição, tais como emolumentos e tributos, conforme descrito no item 3.5. da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.6.1 A Devedora, se obriga a encaminhar semestralmente, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, relatório de acompanhamento da destinação dos recursos, e, caso solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, encaminhar em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da referida solicitação, os respectivos contratos, notas fiscais, faturas digitalizadas, comprovantes de pagamento, extratos bancários e/ou demonstrativos contábeis, que permitam esclarecer a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Debêntures, a qualquer tempo, até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures.

2.6.2. Na hipótese de a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário virem a ser legal e validamente exigido(s) por qualquer autoridade, a comprovar a destinação do financiamento objeto das Debêntures, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, na medida da respectiva implementação, ou em prazo inferior, conforme tenha sido demandado.

2.6.3. Sem prejuízo do seu dever de diligência, a Emissora ou do Agente Fiduciário presumirão que os documentos originais ou cópias de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações encaminhadas nos termos das cláusulas acima.

2.6.4. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Emissora, e poderá resultar no vencimento antecipado dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na

Cláusula Quarta abaixo.

3.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9 e publicada no jornal "O Dia" nas edições de 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019 e no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" na edição de 25 de janeiro de 2019.

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavo na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.

3.3.1 A subscrição direta dos Créditos Imobiliários na vinculação dos CRI, foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414/04").

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, possuem as seguintes características:

<u>CRI</u>	
1.	<u>Emissão</u> : 4ª;
2.	<u>Série</u> : 142ª;
3.	<u>Quantidade de CRI</u> : 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e dois);
4.	<u>Valor Global da Série</u> : R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos);
5.	<u>Valor Nominal Unitário</u> : R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais);
6.	<u>Prazo da Emissão</u> : 2.582 (dois mil quinhentos e oitenta e dois) dias, a contar da Data de Emissão;

7. Atualização Monetária: Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
8. Juros Remuneratórios: 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo;
10. Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 17 de janeiro de 2021 e o último em 15 de dezembro de 2027;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTMV);
13. Data de Emissão: 19 de novembro de 2020;
14. Data de Aniversário: Conforme disposto no Anexo I do Termo;
15. Local de Emissão: São Paulo – SP;
16. Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2027;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo;
18. Garantia flutuante: Não há;
19. Classificação de risco: Não há.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3, e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3.

4.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e, adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pelas Partes, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

4.4.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 1 (um) Dia Útil, com exceção do vencimento.

4.4.2. A prorrogação prevista no subitem 4.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado anualmente, na Data de Atualização, que será a Data de Aniversário do mês de março de cada ano, calculada da seguinte forma: ("Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$$

SDa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right) \text{ Onde:}$$

NI_k = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização. Para fins de exemplificação, considerando o mês de março como a Data de Atualização, será utilizado o IPCA/IBGE divulgado no mês de fevereiro, referente ao mês de janeiro.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA/IBGE utilizado na última Data de Atualização. Excepcionalmente, para a primeira Data de Atualização será o número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês de novembro de 2020 referente ao mês de outubro de 2020.

5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- a) A Atualização Monetária terá início na Data de Aniversário do mês de dezembro de 2020;
- b) Para os fins da presente Escritura: (i) "Data de Aniversário" corresponde ao dia 15 de cada mês; (ii) "Data(s) de Pagamento" correspondem aos dias informados no cronograma de pagamentos constante do Anexo I desta Escritura; (iii) "Data de Atualização" corresponde à Data de Aniversário do mês de março de cada ano; e (iv) "Data da Primeira Integralização dos CRI" corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização das Debêntures;
- c) na impossibilidade de utilização do IPCA/IBGE, as Partes utilizarão o IGP-M/FGV e, na falta desse último, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Novo Índice");

- d) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a variação dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgada pelo IBGE;
- e) tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- f) se sobrevier legislação permitindo a correção monetária em periodicidade inferior à anual, será automaticamente adotada a menor periodicidade legalmente admitida desde que não inferior a trimestral, a partir do início de vigência da legislação autorizativa; e
- g) o fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Pagamento dos CRI em cada mês.

5.2. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = SDa \times (Fator \ de \ Juros - 1), \text{ onde:}$$

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

Sda = Conforme subitem 5.1. acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$Fator \ de \ Juros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

i = 5,500000000.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior e a Data de Aniversário atual. Para fins de cálculo do dcp da primeira Data de Aniversário, será considerado o número de dias corridos entre a data da primeira integralização e a Data de Aniversário atual acrescido do prêmio de 2 (dois) dias.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário mensal anterior, conforme o caso e a próxima Data de Aniversário. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário mensal, qual seja, o dia 15 de dezembro de 2020, considera-se dct como sendo 30 (trinta) dias.

5.3. **Amortização Mensal:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo.

5.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = \left[SDa \times \left(\frac{Tai}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

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

Sda = Conforme definido no item 5.1 acima.

Tai = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo I

5.3.2. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.3.3. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo, observado o disposto na cláusula 8.1.3. abaixo.

5.3.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Além disso, obrigatoriamente será considerado 1 dia útil entre o recebimento dos pagamentos das Debêntures e o pagamento dos CRI.

5.3.5. Saldo Devedor: O saldo devedor dos CRI será calculado com base na seguinte fórmula:

$$SDC = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m*30}{360}}} \right] \times \left[(1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}}$$

onde:

SDC = Valor de saldo devedor dos CRI, na data de cálculo;

PMT_i = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

i = 5,5000;

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMT_i, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

$dcp_{pro\ rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;

$dct_{pro\ rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;

C_n = Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMT_i anteriores à próxima Data de Atualização, e para os PMT_i devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do saldo devedor das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.4. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.5. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários observarão a seguinte ordem de prioridade nos

pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- c) Pagamento da Remuneração dos CRI:
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
 - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento
- d) Pagamento da Amortização de Principal dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;

5.6. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Distribuição dos CRI: Nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, entretanto, deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), exclusivamente para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do Parágrafo 1º, inciso I, e do Parágrafo 2º, todos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, de 30 de janeiro de 2014 ("Código ANBIMA"), com base nas diretrizes expedidas pela Deliberação nº 5 de 31 de julho de 2015.

6.1.1. A presente Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/14 ("Investidores Profissionais").

6.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

6.1.3. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da atualização monetária e da Remuneração a partir da data da primeira integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

6.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

6.1.4. Será admitida a distribuição parcial dos CRI objeto da oferta, na forma prevista no artigo 5º-A da Instrução CVM 476/09 ("Distribuição Parcial"), podendo a oferta dos CRI ser encerrada, caso sejam subscritos e integralizados CRI no valor mínimo de R\$ 35.000.169,54 (trinta e cinco milhões e cento e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) ("Colocação Mínima").

6.1.5.1. Os Investidores poderão, no ato de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente ofertados; ou (ii) de quantidade mínima de CRI maior que a equivalente à Colocação Mínima, definida conforme critério dos próprios Investidores. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI subscritos; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI subscritas.

6.1.5.2. Os Investidores que condicionarem a subscrição e integralização dos CRI, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, à distribuição (i) da totalidade dos CRI originalmente ofertadas, ou (ii) observada a Colocação Mínima, de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida ao seu critério, caso tais condições não sejam observadas, terão os valores antecipados a título de integralização devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da oferta junto à CVM, observado que o

comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6.1.5.3. Caso tenham sido subscritos CRI que correspondam à Colocação Mínima, mas não correspondentes à totalidade dos CRI ofertados, somente os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados e os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos, mantida a oferta no valor correspondente à efetiva subscrição dos CRI.

6.1.5.4. Caso a Colocação Mínima não seja atingida, a oferta será cancelada e os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta dos CRI será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora (em conjunto) , desde que observada a Colocação Mínima, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o

Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

6.1.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM nº 476.

6.1.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.2. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime esforços restritos de colocação, e de melhores esforços e de garantia firme parcial de subscrição e liquidação.

6.2.1. Enquanto o compromisso de prestar garantia firme parcial de colocação permanecer vigente, o Coordenador Líder será responsável pela subscrição e integralização do montante correspondente a até 100% (cem por cento) dos CRI não colocados junto aos investidores, limitado ao valor máximo para subscrição e integralização dos CRI de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observado o disposto nos itens 6.2.2 e 6.3, abaixo.

6.2.2. Observado o item 6.2., acima, o compromisso de prestar garantia firme parcial será exercido desde que: (i) cumpridas as condições precedentes indicadas na cláusula quarta do Contrato de Distribuição; (ii) não sejam subscritos e liquidados os CRI por Investidores Profissionais; (iii) o prazo de vigência do compromisso de exercer a garantia firme parcial, conforme previsto no item 6.3., abaixo, esteja vigente; e (iv) seja respeitado o prazo de colocação, conforme previsto no item 6.1.7., acima.

6.3. Vigência da Garantia Firme Parcial: O compromisso de prestar garantia firme parcial pelo Coordenador Líder permanecerá válido por 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado mediante comum acordo entre o Coordenador Líder e a Emissora, por meio de aditamento ao Contrato de Distribuição.

6.4. Negociação dos CRI Adquiridos em Virtude da Garantia Firme Parcial: O Coordenador Líder poderá, a qualquer momento, realizar a negociação dos CRI adquiridos em virtude do exercício da garantia firme parcial de

colocação, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 13, inciso II, da Instrução CVM nº 476/09, sendo certo que: (i) o adquirente dos CRI deve observar a restrição de negociação prevista no item 6.1.8., deste Termo, contada a partir do exercício da garantia firme parcial pelo Coordenador Líder; (ii) o Coordenador Líder é responsável pela verificação do cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) a negociação deve se dar nas mesmas condições da oferta dos CRI, podendo o valor de transferência ser atualizado em razão da variação do preço dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Garantias: As garantias são as seguintes:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (iii) Fundo de Reserva; e
- (iv) Fundo de Despesas;

7.2. Alienação Fiduciária: Para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a LOGBRAS SALVADOR alienará fiduciariamente o Imóvel à Emissora, nos termos da minuta do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado.

7.2.1. O Imóvel é objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cujo ônus deverá ser baixado da matrícula do imóvel para que se realize o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóveis ("Alienação Fiduciária TRX", "CRI TRX" e "TRX" respectivamente). A desoneração do respectivo imóvel deverá ser feita previamente ao registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo que a Devedora, nos termos do item 4.16.1.1 de cada Escritura de Debênture se comprometeu a entregar uma cópia do termo de quitação de cada uma dessas dívidas com terceiros em 30 (trinta) dias a contar da prenotação de cada Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, prazo este prorrogável nos termos de cada Escritura de Debênture.

7.2.1.1 Uma cópia do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças devidamente registrado no cartório de registro de imóveis deverá ser encaminhada ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo registro.

7.2.2 A Alienação Fiduciária deverá ser constituída, mediante assinatura pela LOGBRAS SALVADOR e pela Securitizadora do Contrato de Alienação Fiduciária, após a baixa da Alienação Fiduciária TRX, e registrada

na matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da averbação da baixa da Alienação Fiduciária TRX, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Devedora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.

7.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A LOGBRAS SALVADOR constituirá em favor da Securitizadora a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação comercial do Imóvel, formalizado pela Emissora, na qualidade de locadora, com a BRF S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27, na qualidade de locatária ("Direitos Creditórios"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), conforme minuta de constante do Anexo VI à presente Escritura de Emissão.

7.3.1 Os referidos Direitos Creditórios encontram-se cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI TRX ("Cessão Fiduciária TRX"). A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser constituída, mediante assinatura pela LOGBRAS SALVADOR e pela Securitizadora, após a baixa da Cessão Fiduciária TRX, e registrada em cartório de registro de títulos e documento da sede das partes, em até 10 (dez) dias úteis a contar da quitação do CRI TRX e liberação da Cessão Fiduciária TRX.

7.3.2. Os valores depositados na Conta Centralizadora, oriundos do recebimento dos Direitos Creditórios, serão destinados, na ordem de pagamentos prevista na Cláusula 5.5 acima.

7.3.3 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Emissora até que ocorra a deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, a respeito da declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures.

7.3.4 Uma cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios devidamente registrado no cartório de registro de títulos e documento da sede das partes deverá ser encaminhada ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo registro.

7.4. Fundo de Despesas: Nos termos previstos no item 4.17. e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora autorizou a Emissora a reter na Conta Centralizadora, do Preço de Integralização, o montante de R\$ 806.609,99 (oitocentos e seis mil e seiscentos e nove reais e noventa e nove centavos) ("Fundo de Despesas"), para o pagamento das despesas ordinárias vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do

item 11.1. deste Termo ("Despesas Recorrentes") e de eventuais despesas extraordinárias futuras, observadas as disposições a seguir:

a) Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, a Emissora deverá notificar a Devedora para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, estando a Devedora obrigadas a realizar tal depósito no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

b) Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos à Devedora, líquidos de tributos.

c) Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.

d) Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas, conforme o caso. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

7.5. Ordem das Garantias: As Garantias, uma vez constituídas, garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais.

7.6. Registro das Garantias: Exceto quanto ao Imóvel, a prenotação no Cartório de Registro de Imóveis das Alienação Fiduciárias constituem condição precedente para integralização das Debêntures. As Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão ser constituídas, mediante seu registro na matrícula dos respectivos Imóveis, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias corridos a contar de sua prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Devedora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro

de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.. O risco decorrente do fato das Alienações Fiduciárias de Imóveis ainda não estarem registradas foi devidamente descrito no fator de risco "Risco referente à formalização das Alienações Fiduciárias de Imóveis" abaixo. A prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente acima referida deverá ocorrer em 10 (dez) dias úteis após a assinatura dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Total dos CRI: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado"), sempre que houver Amortização Antecipada Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Aquisição Facultativa, Amortização Extraordinária Compulsória ou Vencimento Antecipado.

8.1.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, a Devedora pagará à Emissora o Valor de Recompra das Debêntures no prazo estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, e a Emissora resgatará a totalidade dos CRI, pelo Valor de Recompra dos CRI, desde que recebidos os recursos oriundos do pagamento do Valor de Recompra das Debêntures. O Valor de Recompra dos CRI será calculado conforme fórmula abaixo:

$$VR = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m*30}{360}}} \right] \times \left[(1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}}$$

onde:

VR = Valor de Recompra dos CRI, na data de cálculo;

PMT_i = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

i = 5,0000;

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMT_i, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

$dcp_{pro\ rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;

$dct_{pro\ rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;

C_n = Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMTi anteriores à próxima Data de Atualização, e para os PMTi devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do Valor de Recompra dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

8.1.2. A Emissora utilizará os valores recebidos na hipótese do subitem 8.1.1. acima para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento, comunicando o evento que ensejará o resgate antecipado.

8.1.4. Em caso de evento de Amortização Antecipada Facultativa, a Emissora utilizará os valores recebidos para promover a amortização parcial proporcional dos CRI vinculados ao presente Termo, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova tabela de amortização, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia.

8.1.5. Os recursos recebidos pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Créditos Imobiliários ("Mês de Referência"), em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Emissora no próximo mês, preferencialmente na próxima data de pagamento prevista na tabela vigente, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (na forma definida no item 5.5 acima).

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

9.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.5. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.

CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário poderá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

10.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.1. acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do respectivo plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no paragrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação sobre a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data em que a obrigação era devida; ou
- e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação sobre a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da data em que a obrigação era devida.

10.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, no menor prazo legal e normativamente permitido, contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação.

10.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.3.1. Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, 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 ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

11.1.1. A remuneração definida no item 11.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.1.2. Os valores referidos no item 11.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência

de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.1., 11.2. e 11.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;

- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos 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 Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, 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 oriundos do Contrato de Locação Atípica; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

11.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente conforme proposta a ser apresentada.

11.5.1 Será devida, pelo Cedente, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

CLÁUSULA DOZE – RISCOS

12.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos Devedores Locação Comercial e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos

Imobiliários, inclusive em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

A integralização das Debêntures depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas no respectivo boletim de subscrição, que podem não se verificar: A integralização das Debêntures pela Emissora, depende da verificação pela Emissora das condições precedentes estabelecidas no respectivo boletim de subscrição das Debêntures e no Contrato de Distribuição.

Dessa forma, a não verificação total ou parcial das condições precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o vencimento final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

Risco de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras da Devedora: A Devedora são companhias fechadas e, nos termos da Capítulo XV, Seção II, da Lei das Sociedades por Ações, não audita suas demonstrações financeiras por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração, aprovadas em sede de assembleia geral ordinária e publicadas de acordo com as normas previstas em seu Estatuto

Social. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e relacionadas aos CRI.

Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Risco referente ao primeiro pagamento dos CRI: A operacionalização da arrecadação dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora pode não ocorrer em tempo hábil para o primeiro pagamento de amortização e Remuneração dos CRI, sendo certo que tal pagamento deverá ser realizado diretamente com recursos da Devedora. Desta forma, na hipótese de inadimplemento pela Devedora da obrigação de pagamento das primeira parcela das Debêntures, a Emissora não disporá dos recursos necessários para pagamento dos CRI na Conta Centralizadora, sendo que para a excussão das Garantias deverão ser observados os procedimentos previstos nos respectivos instrumentos, o que poderá retardar o recebimento destes recursos pelos titulares dos CRI. Adicionalmente, durante o prazo da Emissão, os imóveis locados podem entrar em vacância ou atraso de pagamento dos valores das locações, sendo, também, nesta hipótese, necessário o pagamento direto com recursos da Devedora.

Insuficiência de Créditos Imobiliários. Observada a Prioridade de Pagamentos, os Créditos Imobiliários e o Fundo de Reserva poderão ser insuficientes para realização da Amortização Programada dos CRI, sendo certo que a Emissora não disporá de recursos para realizar o pagamento dos CRI.

Risco de Insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelo proprietário. Além disso, como as garantias são constituídas por meio de alienação fiduciária de imóvel, há o risco dos Imóveis não serem vendidos em segundo leilão, de forma que a propriedade consolidar-se-ia em nome dos Titulares dos CRI, ficando extinta a dívida e exonerada a Devedora de quaisquer obrigações de pagamento perante os Titulares dos CRI.

Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis: Nesta data, o imóvel encontram-se onerados perante terceiros, portanto, neste momento a Alienação Fiduciária do Imóvel ainda não estão constituídas, de forma

que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Risco da Devedora: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo.

Ainda, a Devedora são ré em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das Debêntures.

Risco de Sinistros nos Imóveis: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial nos Imóveis representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor dos Imóveis e, conseqüentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

Risco da Não Realização da Carteira de Ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente ou nos demais casos tratado na Cláusula Décima, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio

Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM desde 02/07/2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI em 02/01/2013. A sua atuação como Securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de

componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado;

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Riscos Ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação, uso de recursos hídricos, manuseio de produtos químicos controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis pela Devedora que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis, e/ou (iv) eventuais condenações judiciais ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora, já em curso ou que podem vir a acontecer. A ocorrência desses eventos pode afetar negativamente a operação dos Imóveis ou, ainda, implicar em obrigações pecuniárias relevantes para a Devedora e impactar negativamente na capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes das Debêntures, bem como na execução das garantias.

Riscos do escopo de auditoria: Foram abrangidas na auditoria a análise do Imóvel, da LOGBRAS SALVADOR, seus sócios e antecessores na propriedade imobiliária.

Deste modo, existem pontos na documentação apresentada no âmbito da auditoria jurídica que podem eventualmente ocasionar riscos à Emissão, conforme abaixo elencado:

- (i) O imóvel possui “habite-ses” parciais de área inferior à área construída total. Caso o “habite-se” total da área do empreendimento não venha a ser obtido pela LOGBRAS SALVADOR, poderá ensejar penalidades contratuais à esta ou até impactar no exercício da atividade da locatária no Imóvel com relação à área sem habite-se, o que pode afetar o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, podendo ensejar a rescisão e pagamento da multa indenizatória do contrato atípico de locação;
- (ii) Pode haver divergências entre o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”) e dos demais documentos do imóvel. A LOGBRAS SALVADOR informou no relatório de auditoria realizado que o motivo da divergência é que o Corpo de Bombeiros não considera certas áreas como computáveis para fins de AVCB. Em caso de sinistro do imóvel pode existir adversidades com a seguradora do imóvel, podendo afetar o pagamento de prêmio do seguro, impactando negativamente as garantias vinculadas ao CRI;
- (iii) Há pleitos do Devedor da Locação Comercial com relação ao Imóvel que estão sendo negociados com a LOGBRAS SALVADOR. Dentre os pleitos do Devedor da Locação Comercial estão: (i) a regularização de vazamentos de amônia no Imóvel que ocorreram no passado, localizados e reparados de forma parcial pelo Devedor da Locação Comercial, cujo valor estimado para a resolução da questão é de R\$ 16.940.000,00 (dezesesseis milhões e novecentos e quarenta mil reais), estimados pelo Devedor da Locação Comercial, (ii) problemas com pagamentos e prestação de serviços com a Dematic Sistemas e Equipamentos de Movimentação de Materiais Ltda., e (iii) realização de obras no talude. A Devedora assumirá tais negociações por conta da aquisição da LOGBRAS SALVADOR e caso não obtenha êxito na negociação com o Devedor da Locação Comercial e na solução de tais pleitos, isso poderá ensejar penalidades contratuais à LOGBRAS SALVADOR ou até impactar no exercício da atividade da locatária no Imóvel, o que pode afetar o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, podendo ensejar a rescisão e pagamento da multa indenizatória do contrato atípico de locação;
- (iv) há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados ao Imóvel, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis pela auditoria, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação ao Imóvel, contrato de locação podem vir a prejudicar o valor do imóvel, bem como o pagamento dos direitos creditórios devidos pela locação;
- (v) O imóvel conforme Laudo de Constatação apresentado em 11.2018, constata diversas anomalias existentes no Imóvel oriundas de falhas na construção e/ou de manutenção, sendo recomendando

manutenção preventiva e periódica, de maneira a garantir a extensão da vida útil da edificação, caso a proprietária não tenha êxito na manutenção, podem vir a ser interditadas, impactar o valor do referido imóvel,

Adicionalmente, nem todos os documentos necessários para a completa análise dos Imóveis, da Devedora e demais pessoas e imóvel objeto do processo de Due Diligence, foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Dessa forma, a Auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida Auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

13.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

13.2. Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

14.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente

outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

14.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários ou de acordo com a sua política de divulgação de fato e ato relevante, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

14.3. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

14.3.1. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações

consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;

(ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

(iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, encaminhando cópia do referido documento ao Agente Fiduciário;

(iv) manter os documentos mencionados no inciso "iii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder; e

(vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

14.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

14.5. Contratação de Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

14.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

14.6.1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

14.6.2. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

15.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

15.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- f) os Créditos Imobiliários estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;

- g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- h) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- i) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com os Devedores Locação Comercial que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- k) que conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, ao Coordenador Líder detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;
- l) que verificou a regularidade da constituição das garantias, exceção a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, ainda em fase de formalização e registro, devendo observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo; e
- m) que na presente data atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora e de empresas do seu grupo econômico, conforme descritas e caracterizados no Anexo III ao presente Termo.

15.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;

- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e nos termos do presente Termo;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- i) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que o trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Devedora e/ou dos Devedores Localização Comercial, conforme o caso;

- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- n) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- o) disponibilizar, em acordo com os termos e condições deste Termo, o valor unitário de cada CRI, aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website www.simplificpavarini.com.br;
- p) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- q) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução CVM nº 583/16, o qual deverá conter:
 - i. cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - ii. alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;
 - iii. comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - iv. quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
 - v. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de remuneração dos CRI realizados no período;
 - vi. constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
 - vii. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

viii. relação dos bens e valores entregues à sua administração;

ix. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo;

x. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

xi. existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os dados sobre tais emissões previstos na Instrução CVM nº 583/16;

- r) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão de CCI, neste Termo ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583/16;
- s) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- t) comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- u) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as expensas do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 15.4.1, abaixo, como remuneração parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão, o que ocorrer primeiro, e as demais, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.

15.4.1. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características

após a Emissão, será devido ao Agente Fiduciário, pela Emissora, remuneração adicional no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de "relatório de horas" à parte que originou a demanda adicional.

15.4.2. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, envio de documentos, cópias xerográficas, ligações interurbanas, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

15.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 15.4., acima, estará sujeita a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

15.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento subsequentes, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

15.4.5. A remuneração definida no item 15.4. acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando nas atividades inerentes à sua função.

15.4.6. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência

para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado.

15.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

15.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

15.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

15.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.8. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo.

15.9. Obrigações: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI,

comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 583 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

15.10. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

15.11. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

16.1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Dezesseis.

16.2. Realização das Assembleias: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Instrução CVM nº 625 de 14 de maio de 2020.

16.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto.

16.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no jornal "O Dia SP" com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, se aplicável, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto, conforme previsto no item 16.10 abaixo.

16.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuem direito de voto.

16.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

16.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.8. Representantes da Devedora: A Devedora, a seu exclusivo critério, poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.9. Deliberações: Todas as demais deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

16.9.1. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

16.10. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, ou de fundos de

investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

16.11. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

16.12. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

16.13. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser aditados sem necessidade de deliberação pela assembleia geral (i) (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3, cartórios de registro de títulos e documentos e/ou demais reguladores; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (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, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nas alíneas (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

- (i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições

financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tribuam a renda ou que a tribuam por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido

pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

18.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

18.1.1. A publicação mencionada no item 18.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO

19.1. Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, nos endereços indicados abaixo, quando do recebimento de confirmação de leitura da mensagem eletrônica encaminhada.

Para a Emissora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi
São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

Para o Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano 466, sala 1401 - Itaim Bibi

04534-002 – – Brasil

Tel 11-3090-0447 At.: Sr. Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Oliveira

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

20.1.2. As Partes obrigam-se a informar, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste instrumento, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

21.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

21.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.


22.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

DocuSigned by:
Juliane Effting Matias
Signed By: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862
CPF: 31181898862
Signing Time: 11/19/2020 | 1:31:56 PM PST

B50CB8E13C274FFFA5AA0D9701BA3196

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Caires
Signed By: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES
CPF: 21606450875
Signing Time: 11/19/2020 | 1:21:24 PM PST

3CF577FEE98D4192A1364A2531446C0F

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Juliane Effting Matias
RG: 34309220 - SSP/SP
CPF: 311.818.988-62
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Eduardo de Mayo Valente
Caires
RG: 23099843 - SSP/SP
CPF: 216.064.508-75
Cargo: Procurador

(Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

DocuSigned by:

Matheus Gomes Faria

Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769

CPF: 05813311769

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:17:25 PM PST



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Matheus Gomes Faria

058.133.117-69

Testemunhas:

DocuSigned by:

Luisa Herkenhoff Mis

Assinado por: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774

CPF: 12227750774

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:40:03 PM PST



FC1253A647104C948187FD0FB1B9C199

Nome: Luisa Herkenhoff Mis

RG: 2175576 - SPTC/ES

CPF: 122.277.507-74

DocuSigned by:

Marina M. de Barros

Assinado por: MARINA MOURA DE BARROS

CPF: 35264278873

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:19:01 PM PST



60A2F18FFDED4277B09137B0A01C36B2

Nome: Marina Moura de Barros

RG: 35.030.174-8 - SSP/SP

CPF: 352.642.788-73

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Data de Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Pagamento de Remuneração
15/12/2020	17/12/2020	0,0000	NÃO
15/01/2021	19/01/2021	0,9561	SIM
15/02/2021	19/02/2021	0,9697	SIM
15/03/2021	17/03/2021	1,0122	SIM
15/04/2021	19/04/2021	1,0271	SIM
15/05/2021	19/05/2021	1,0424	SIM
15/06/2021	17/06/2021	1,0581	SIM
15/07/2021	19/07/2021	1,0742	SIM
15/08/2021	18/08/2021	1,0907	SIM
15/09/2021	17/09/2021	1,1077	SIM
15/10/2021	19/10/2021	1,1251	SIM
15/11/2021	18/11/2021	1,1430	SIM
15/12/2021	17/12/2021	1,1614	SIM
15/01/2022	19/01/2022	1,1803	SIM
15/02/2022	17/02/2022	1,1997	SIM
15/03/2022	17/03/2022	1,2197	SIM
15/04/2022	20/04/2022	1,2403	SIM
15/05/2022	18/05/2022	1,2615	SIM
15/06/2022	20/06/2022	1,2834	SIM
15/07/2022	19/07/2022	1,3059	SIM
15/08/2022	17/08/2022	1,3291	SIM
15/09/2022	19/09/2022	1,3530	SIM
15/10/2022	19/10/2022	1,3777	SIM
15/11/2022	18/11/2022	1,4032	SIM
15/12/2022	19/12/2022	1,4295	SIM
15/01/2023	18/01/2023	1,4567	SIM
15/02/2023	17/02/2023	1,4849	SIM
15/03/2023	17/03/2023	1,5140	SIM
15/04/2023	19/04/2023	1,5441	SIM
15/05/2023	17/05/2023	1,5754	SIM
15/06/2023	19/06/2023	1,6077	SIM
15/07/2023	19/07/2023	1,6413	SIM
15/08/2023	17/08/2023	1,6762	SIM
15/09/2023	19/09/2023	1,7124	SIM
15/10/2023	18/10/2023	1,7500	SIM
15/11/2023	20/11/2023	1,7891	SIM
15/12/2023	19/12/2023	1,8299	SIM
15/01/2024	17/01/2024	1,8723	SIM
15/02/2024	19/02/2024	1,9166	SIM

15/03/2024	19/03/2024	1,9628	SIM
15/04/2024	17/04/2024	2,0110	SIM
15/05/2024	17/05/2024	2,0615	SIM
15/06/2024	19/06/2024	2,1143	SIM
15/07/2024	17/07/2024	2,1696	SIM
15/08/2024	19/08/2024	2,2277	SIM
15/09/2024	18/09/2024	2,2886	SIM
15/10/2024	17/10/2024	2,3527	SIM
15/11/2024	20/11/2024	2,4201	SIM
15/12/2024	18/12/2024	2,4913	SIM
15/01/2025	17/01/2025	2,5663	SIM
15/02/2025	19/02/2025	2,6457	SIM
15/03/2025	19/03/2025	2,7298	SIM
15/04/2025	17/04/2025	2,8189	SIM
15/05/2025	19/05/2025	2,9137	SIM
15/06/2025	18/06/2025	3,0145	SIM
15/07/2025	17/07/2025	3,1221	SIM
15/08/2025	19/08/2025	3,2372	SIM
15/09/2025	17/09/2025	3,3604	SIM
15/10/2025	17/10/2025	3,4928	SIM
15/11/2025	19/11/2025	3,6354	SIM
15/12/2025	17/12/2025	3,7895	SIM
15/01/2026	19/01/2026	3,9563	SIM
15/02/2026	20/02/2026	4,1377	SIM
15/03/2026	18/03/2026	4,3356	SIM
15/04/2026	17/04/2026	4,5524	SIM
15/05/2026	19/05/2026	4,7909	SIM
15/06/2026	17/06/2026	5,0544	SIM
15/07/2026	17/07/2026	5,3473	SIM
15/08/2026	19/08/2026	5,6747	SIM
15/09/2026	17/09/2026	6,0430	SIM
15/10/2026	19/10/2026	6,4604	SIM
15/11/2026	18/11/2026	6,9375	SIM
15/12/2026	17/12/2026	7,4880	SIM
15/01/2027	19/01/2027	8,1303	SIM
15/02/2027	17/02/2027	8,8894	SIM
15/03/2027	17/03/2027	9,8004	SIM
15/04/2027	19/04/2027	10,9138	SIM
15/05/2027	19/05/2027	12,3056	SIM
15/06/2027	17/06/2027	14,0952	SIM
15/07/2027	19/07/2027	16,4813	SIM
15/08/2027	18/08/2027	19,8219	SIM
15/09/2027	17/09/2027	24,8329	SIM

15/10/2027	19/10/2027	33,1847	SIM
15/11/2027	18/11/2027	49,8900	SIM
15/12/2027	15/12/2027	100,0000	SIM

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 19 de novembro de 2020.
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: ISEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08		
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi		
CEP: 04533-004	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi		
CEP: 04534-002	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.		
CNPJ/ME: 38.261.548/0001-68		
Endereço: Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64		
CEP: 04542-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULOS
<p>É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, sendo que a CCI representa 100% (cem) dos Créditos Imobiliários, os quais decorrem das 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas) Debêntures emitidas em 19 de novembro de 2020 ("<u>Data de Emissão</u>") por meio do "<i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografia, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.</i>" celebrado entre a N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("<u>Devedora</u>"), na qualidade de emissora das Debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista em 19 de novembro de 2020, conforme aditada ("<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>").</p>

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel localizado na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 41.308-500, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	19 de novembro de 2020;
Data de Vencimento Final:	15 de dezembro de 2027;
Prazo Total:	Da Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final da CCI;
Valor de Principal:	R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos);
Quantidade de Debêntures:	144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e duas);
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Valor Nominal Unitário de cada Debênture:	R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial <i>pro-rata</i> temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial

	ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal, de acordo com os valores e datas indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, de acordo com os valores e datas indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures e dos Créditos Imobiliários estão definidos na própria Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO III - OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª - 4ª Série
Valor da emissão:	R\$ 30.643.749,50
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	91
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	26 de outubro de 2011
Data de vencimento:	01 de setembro de 2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª - 5ª Série
Valor da emissão:	R\$ 26.131.465,62
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	78
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	26 de setembro de 2012
Data de vencimento:	14 de agosto de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 4,66% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª - 6ª Série
Valor da emissão:	R\$ 3.076.693,80
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	9
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA

Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	08 de agosto de 2012
Data de vencimento:	01 de setembro de 2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Nova Securitização S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª - 20ª Série e 21ª Série
Valor da emissão:	R\$ 14.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	2
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	17 de dezembro de 2014
Data de vencimento:	02 de abril de 2020
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 87ª Série
Valor da emissão:	R\$ 6.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca
Data de emissão:	29 de junho de 2020
Data de vencimento:	12 de julho de 2023
Taxa de Juros:	IPCA + 12,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.

Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 90ª Série
Valor da emissão:	R\$ 67.509.295,23
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	70.000
Espécie e garantias envolvidas:	Quirografária
Data de emissão:	09 de setembro de 2020
Data de vencimento:	03 de outubro de 2030
Taxa de Juros:	IPCA + 4,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 92ª Série
Valor da emissão:	R\$ 54.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	54.500
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
Data de emissão:	18 de fevereiro de 2020
Data de vencimento:	22 de fevereiro de 2021
Taxa de Juros:	DI + 5,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 93ª Série
Valor da emissão:	R\$ 56.844.762,19
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	56.844
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
Data de emissão:	30 de junho de 2020
Data de vencimento:	06 de julho de 2045
Taxa de Juros:	IPCA + 5,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bibi, 0454-002, CNPJ sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder") e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bib, 0454-002, CNPJ sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado, em 31 de maio de 2019 entre **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 31 de maio de 2019 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 (doravante denominada "Coordenador Líder"), intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão ("Emissão") da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bib, 04534-002

Cidade / Estado: São Paulo/ SP

CNPJ nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: RG nº 0115418741

CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 4ª Emissão

Número da Série: 142ª Série

Emissor: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08

Quantidade: 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista ("Emissora" ou "Securitizadora");

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"); e

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, CEP 04542-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 38.261.548/0001-68, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora").

(a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionadas em conjunto, doravante simplesmente denominados como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

RESOLVEM, neste ato, celebrar este "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão de CCI:

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

" <u>B3 (Segmento CETIP UTVM)</u> ":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM) , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
" <u>BACEN</u> ":	Significa o Banco Central do Brasil;
" <u>CCI</u> ":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, sendo que a CCI representa a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Significa os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor de Principal atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Escritura de Emissão de Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
" <u>CRI</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 142ª série da 4ª emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9514/97;
" <u>Data de Emissão</u> ":	É a data de emissão das Debêntures, qual seja: 19 de novembro de 2020;
" <u>Data da Primeira Integralização</u> ":	É a primeira data de integralização de CRI;
" <u>Debênture(s)</u> ":	São as 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas) debêntures emitidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que são vinculadas à emissão dos CRI 142ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora;
" <u>Devedora</u> ":	Significa a N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, CEP 04542-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (" <u>CNPJ</u> ") sob o nº 38.261.548/0001-68;

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

<u>"Dia(s) Útil(eis)":</u>	Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da B3 (Segmento CETIP UTM) e/ou de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>"Documentos Comprobatórios":</u>	Significa a Escritura de Emissão de Debêntures e a presente Escritura de Emissão de CCI, e seus eventuais aditamentos, quando mencionadas conjuntamente;
<u>"Emissora":</u>	ISEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	Significa este " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ";
<u>"Escritura de Emissão de Debêntures":</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.</i> " celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista em 19 de novembro de 2020;
<u>"Imóvel":</u>	Significa o imóvel localizado na Rodovia BR-324, nº 13.750, GL, Palestina, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador;
<u>"Instituição Custodiante":</u>	Significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo;
<u>"IPCA/IBGE":</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"Lei nº 10.931/04":</u>	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias (conforme definidas no Termo de Securitização) e a conta do Patrimônio Separado, após a instituição do regime fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração;
<u>"Parte(s)":</u>	Significa a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionados conjuntamente ou de forma individual e indistinta;
<u>"Securitizadora":</u>	A ISEC SECURITIZADORA S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

	215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08;
"Sistema de Negociação":	B3 (Segmento CETIP UTVM) ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI, conforme definido na cláusula primeira deste instrumento;
"Termo de Securitização":	O " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC SECURITIZADORA S.A.</i> ", que será celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI;
"Titular da CCI":	Significa o titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo; e
"Titular(es) de CRI":	O(s) titular(es) dos CRI, individualmente e/ou em conjunto, conforme aplicável.
"Valor de Principal":	O valor de principal da Escritura de Emissão de Debêntures, correspondente a R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, setecentos reais e trinta e cinco centavos).

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Objeto: Por meio desta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, para, em conjunto, representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emitidas na Data de Emissão por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais são de titularidade da Emissora, sendo certo que a CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, nos termos do Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

2.1.1. A CCI ora emitida, representativa dos Créditos Imobiliários, será vinculada aos CRI que serão emitidos pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor global de emissão da CCI é de R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos), na Data de Emissão, o que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e duas) Debêntures.

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

3.2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral, representando 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Forma: A CCI é emitida sob a forma escritural.

3.5. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é integral e emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e uma via desta Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos serão custodiadas junto à Instituição Custodiante, nomeada pela Emissora neste ato.

3.5.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora e seus eventuais sucessores e cessionários, que sejam necessárias para registro da CCI no Sistema de Negociação.

3.5.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.5.3. A remuneração da Instituição Custodiante será arcada diretamente pela Devedora, ou em caso de não pagamento em até 10 (dez) dias, pela Securitizadora, exclusivamente por meio dos recursos do Patrimônio Separado dos CRI, da seguinte forma: (i) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3: a quantia de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), em parcela única, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI; (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no dia 15 (quinze) do mesmo mês, nos anos subsequentes; e (iii) honorários adicionais, pela eventual celebração de aditamentos à esta Escritura de Emissão de CCI e atendimento de solicitações extraordinárias, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem, devidos em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento da fatura emitida pela Instituição Custodiante.

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

3.5.4. As parcelas citadas na subcláusula 3.5.3., acima, serão reajustadas 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 pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento das parcelas seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário.

3.5.5. A remuneração da Instituição Custodiante, conforme previsto na subcláusula 3.5.3., acima, será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

3.5.7. A Devedora, ou na sua falta, a Securitizadora, exclusivamente por meio do Patrimônio Separado, deverá arcar diretamente com as despesas cobradas pela B3, relativas: (i) aos “registros de contratos” (registro da CCI); (ii) “transações por modalidade”; (iii) “utilização mensal”; (iv) “alteração nos registros da CCI” (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular, ou necessários à correção de informações prestadas à Instituição Custodiante); e (v) “atualização de preços unitários da CCI”, nas alíquotas vigentes conforme tabela de preços de serviços da B3, nas datas de cada pagamento, desde que devidamente comprovadas.

3.5.8. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora, e em caso de não pagamento pela Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Instituição Custodiante de despesas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas.

3.6. Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.7. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no Sistema de Negociação.

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

3.7.1. A identificação do Titular da CCI será realizada pela Instituição Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.8. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles aplicados nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.11. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde logo exigíveis, na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.12. Demais Características: As demais características da CCI estão previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Guarda da Escritura de Emissão de CCI: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante futuros e eventuais aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva assinatura.

CLÁUSULA QUARTA – EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”).

CLÁUSULA QUINTA – NEGOCIAÇÃO DA CCI

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

5.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI, a Emissora, ou seu eventual sucessor ou cessionário, cederá ao respectivo Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, ou de seu eventual sucessor ou cessionário, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação.

5.1.1. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular anterior imediato deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

5.2. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por ela representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados a Emissora, ficando o novo Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pela CCI cedida.

5.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/04 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada, ou em menor prazo se assim vier a ser exigido por disposição legal ou pelo órgão regulador.

CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS

6.1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Não obstante as despesas mencionadas nas Cláusulas 3.5.3 a 3.5.8 acima, as despesas referentes à emissão da CCI e seu registro no Sistema de Negociação serão de responsabilidade da Devedora, em caso de não pagamento, podendo os respectivos valores ser pagos pela Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado dos CRI, que deverá ser posteriormente reembolsada de tais valores pela Devedora.

6.2. Tributos: Os tributos incidentes sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, nesta data, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, em especial o disposto no item 4.5. da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SEXTA – COMUNICAÇÕES

6.1. Comunicações: As correspondências entre as Partes deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

devem ser feitas por (a) correio com aviso de recebimento; (b) por correio eletrônico; ou (c) carta protocolada, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de recebimento e protocolo:

Se para a Emissora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1123,21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Juliane Effting / Fernando Cruz

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br

Se para a Devedora:

N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, CEP 04542-001

São Paulo - SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian

Telefone: 11 3078-9787

E-mail: gsa@guardian-asset.com

Se para a Instituição Custodiante:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi

CEP: 04534-002 - São Paulo – SP

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo F. A. F. de Oliveira

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

6.1.1. Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento ou não recebimento de qualquer comunicação que tenha sido dirigida e endereçada na forma acima, sendo certo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado de endereço, não notificou as outras de tal circunstância e novo endereço. As Partes reconhecem que as correspondências enviadas, em nome delas, para os endereços acima declinados serão consideradas válidas e eficazes para todos os fins e efeitos de direito, sendo proibido que qualquer das Partes, no futuro, alegue não ter recebido qualquer correspondência que tenha sido endereçada aos referidos endereços.

6.1.2. A mudança de qualquer dos endereços mencionados no item 6.1. acima, deverá ser comunicada pela parte que tiver seu endereço alterado à outra.

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos nesta Escritura de Emissão de CCI: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, assim como, quando havidos, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI ou na Escritura de Emissão de Debêntures. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão de CCI ou da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas nesta Escritura de Emissão de CCI forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: Esta Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, a Instituição Custodiante, a Devedora, bem como seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

7.4. Sucessão: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Emissora, a Instituição Custodiante, a Devedora, bem como, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo quem descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

7.5. Validade e Eficácia: Qualquer alteração da presente Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela Emissora e pela Devedora.

7.6. Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos dos artigos 784 do Código de Processo Civil e 20 da Lei nº 10.931/04, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.7. Aditamentos à Escritura de Emissão de CCI: As Partes concordam que qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a emissão dos CRI com lastro na CCI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia, que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas ou exigências da CVM ou da B3; (ii) de quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) por ocasião de a CCI vir a ser averbada nas matrículas dos Imóveis, em função da constituição das garantias reais imobiliárias (se for o caso); (iv) de alterações a quaisquer documentos da operação para a emissão de CRI com lastro na CCI ("Documentos da Operação") já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (v) da atualização dos dados cadastrais da Emissora, da Devedora ou da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares dos CRI emitidos com lastro na CCI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de tais CRI.

CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

(Página de assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", firmado em 19 de novembro de 2020 entre a ISEC SECURITIZADORA S.A., N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

<p>DocuSigned by: <i>Juliane Effting Matias</i> Signed By: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862 CPF: 31181898862 Signing Time: 11/19/2020 1:31:57 PM PST</p>  <p>B50CB8E13C274FFFA5AA0D9701BA3196</p>	<p>DocuSigned by: <i>Eduardo de Mayo Valente Caires</i> Signed By: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES CPF: 21606450875 Signing Time: 11/19/2020 1:21:25 PM PST</p>  <p>3CF577FEE98D4192A1364A2531446C0F</p>
--	---

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Juliane Effting Matias
RG: 34309220 - SSP/SP
CPF: 311.818.988-62
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
RG: 23099843 - SSP/SP
CPF: 216.064.508-75
Cargo: Procurador

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

(Página de assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", firmado em 19 de novembro de 2020 entre a ISEC SECURITIZADORA S.A., N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

DocuSigned by:

Gustavo Sanchez Asdourian

Assinado por: GUSTAVO SANCHEZ ASDOURIAN:22216398802

CPF: 22216398802

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:26:33 PM PST



3BFA4D5DF4B143FC905B9311758D2FD5

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Devedora

Gustavo Sanchez Asdourian

CPF 222.163.988-02

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

(Página de assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", firmado em 19 de novembro de 2020 entre a ISEC SECURITIZADORA S.A., N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

DocuSigned by:

Matheus Gomes Faria

Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769

CPF: 05813311769

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:17:25 PM PST



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Matheus Gomes Faria

058.133.117-69

Testemunhas:

DocuSigned by:

Luisa Herkenhoff Mis

Assinado por: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774

CPF: 12227750774

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:40:03 PM PST



Nome: Luisa Herkenhoff Mis

RG: 2175576 - SPTC/ES

CPF: 122.277.507-74

DocuSigned by:

Marina M. de Barros

Assinado por: MARINA MOURA DE BARROS

CPF: 35264278873

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:19:02 PM PST



Nome: Marina Moura de Barros

RG: 35.030.174-8 - SSP/SP

CPF: 352.642.788-73

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 19 de novembro de 2020.
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: ISEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08		
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi		
CEP: 04533-004	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi		
CEP: 04534-002	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.		
CNPJ/ME: 38.261.548/0001-68		
Endereço: Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64		
CEP: 04542-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULOS
<p>É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, sendo que a CCI representa 100% (cem) dos Créditos Imobiliários, os quais decorrem das 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas) Debêntures emitidas em 19 de novembro de 2020 ("<u>Data de Emissão</u>") por meio do "<i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.</i>" celebrado entre a N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("<u>Devedora</u>"), na qualidade de emissora das Debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista em 19 de novembro de 2020, conforme aditada ("<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>").</p>

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel localizado na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 41.308-500, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	19 de novembro de 2020;
Data de Vencimento Final:	15 de dezembro de 2027;
Prazo Total:	Da Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final da CCI;
Valor de Principal:	R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos);
Quantidade de Debêntures:	144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e duas);
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Valor Nominal Unitário de cada Debênture:	R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial <i>pro-rata</i> temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 19 de novembro de 2020 entre ISEC SECURITIZADORA S.A., como emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como instituição custodiante

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal, de acordo com os valores e datas indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, de acordo com os valores e datas indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures e dos Créditos Imobiliários estão definidos na própria Escritura de Emissão de Debêntures.

CONTRATO DE COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS E DE GARANTIA FIRME PARCIAL, DAS 142ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes ("Partes"):

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizedora");

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder");

E, na qualidade de intervenientes anuentes,

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, cj 64, CEP 04542-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 38.261.548/0001-68, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social ("Devedora"); e

GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Melo Alves, nº 89, Cj. 405, Cerqueira César, CEP 01.417-010, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, abaixo subscritos ("Consultor Imobiliário");

(a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora serão adiante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) em 19 de novembro de 2020, a Devedora emitiu 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e duas) debêntures no valor total de R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos) ("Debêntures"), de acordo com os termos e condições definidos no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada,*

da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A." celebrado em 19 de novembro de 2020 entre a Devedora, a Emissora ("Escritura de Emissão de Debêntures"), as quais foram subscritas pela Emissora;

b) a Emissora, na qualidade de subscritora da totalidade das Debêntures, emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado em 19 de novembro de 2020 entre a Emissora, na qualidade de emissora da CCI, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos Mobiliarios Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Simplific Pavarini"), na qualidade de instituição custodiante da escritura de emissão da CCI;

c) as Debêntures foram subscritas pela Emissora, mediante a formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, com a inscrição da titularidade nos livros próprios e as assinaturas dos Boletins de Subscrição, para fins de vinculação dos respectivos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 142ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita"), conforme condições estabelecidas no respectivo termo de securitização ("Termo de Securitização"), celebrado na presente data entre a Emissora e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário da emissão dos CRI ("Agente Fiduciário");

d) em decorrência da emissão das Debêntures, a Devedora se obrigou a pagar à Emissora, na qualidade de debenturista todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos nos termos do Termo de Securitização, ("Obrigações Garantidas");

e) para assegurar o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures, serão constituídas as seguintes garantias ("Garantias");

- i) "Cessão Fiduciária": "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a serem formalizados entre a **LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo,

Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09 ("Fiduciante"), na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio dos quais a Fiduciante cederá à Emissora os direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação comercial formalizados pela Fiduciante, na qualidade de locadora, com as BRF S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27, na qualidade de locatária ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", "Direitos Creditórios Locação" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");

- ii) "Alienação Fiduciária de Imóveis": "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*", por meio dos qual a Fiduciante alienará fiduciariamente o imóvel localizado na Rodovia BR-324, 13.750, GL, Palestina, Salvador – BA, CEP 41.308-500, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador ("Imóvel", e "Contratos de Alienação Fiduciária"), em garantia em favor da Emissora;
- iii) "Fundo de Despesas": fundo de despesas a ser constituído conforme Escritura de Emissão de Debêntures equivalente a R\$ 806.609,99(oitocentos e seis mil e seiscentos e nove reais e noventa e nove centavos);

f) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída na forma da Lei nº 9.514/97, tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

g) será admitida a distribuição parcial dos CRI objeto da Oferta Restrita, na forma prevista no artigo 5º-A da Instrução CVM 476/09 ("Distribuição Parcial"), podendo o Coordenador Líder encerrar a Oferta Restrita, caso sejam subscritos e integralizados CRI no valor mínimo de R\$ 35.000.169,54 (trinta e cinco milhões e cento e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) ("Colocação Mínima");

h) a Emissora, com a anuência da Devedora, pretende contratar o Coordenador Líder para realizar a Oferta Restrita dos CRI, sob o regime de melhores esforços e de garantia firme parcial de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09; e

i) o Coordenador Líder é uma instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais, e concorda em realizar a distribuição pública dos CRI sob o regime de melhores esforços e de garantia firme parcial de colocação, na forma e para a finalidade previstas neste Contrato de Distribuição; e

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

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*, de acordo com as cláusulas e condições a seguir especificadas ("Contrato de Distribuição").

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Os termos iniciados em letra maiúscula utilizados neste Contrato de Distribuição, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

1.2. Documentos da Oferta: integram a Oferta Restrita descrita acima os seguintes documentos formalizados ou a serem formalizados: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Boletim de Subscrição dos CRI; (viii) o presente Contrato de Distribuição; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados (esses documentos, quando em conjunto, doravante denominados "Documentos da Oferta").

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS REQUISITOS DA OFERTA RESTRITA

2.1. Contratação do Coordenador Líder: Observados os termos e condições deste Contrato de Distribuição, a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

2.1.1. O processo de distribuição dos CRI poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitada e autorizada pela CVM, que tiverem aderido à Oferta Restrita mediante a assinatura da minuta de termo de adesão anexa ao presente na forma do Anexo I (respectivamente "Termo de Adesão" e "Instituições Participantes"), hipótese que a Emissora está ciente e desde já concorda.

2.2. Oferta Restrita: Os CRI serão objeto da Oferta Restrita em conformidade com o que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, restando a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta Restrita, entretanto, deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), exclusivamente para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo 1º, inciso I, e do parágrafo 2º, todos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e

Aquisição de Valores Mobiliários.

2.3. Registro do Termo de Securitização: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, nos termos da declaração constante do Termo de Securitização.

2.4. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento UTMV), sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente por meio da B3 (Segmento UTMV).

2.4.1. Não obstante o descrito no item 2.4., acima, os CRI objeto da Oferta Restrita somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais (conforme abaixo qualificado) e/ou os investidores que atendam às características de investidor qualificado, de acordo com a definição constante do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13 (“Investidores Qualificados”, e quando referidos individualmente, “Investidor Qualificado”) nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09. São “Investidores Qualificados”: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B da Instrução CVM no 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados. Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.

2.4.2. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI objeto da Oferta Restrita somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), e desde que apresente o respectivo prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

2.5. Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476/09 e dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial dos CRI, sendo que a Oferta Restrita em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI ofertados, desde que observada a Colocação Mínima. Os CRI eventualmente não colocados deverão ser cancelados.

2.5.1. Os Investidores Profissionais poderão, no ato de aceitação da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI originalmente ofertados; ou **(ii)** de quantidade mínima de CRI maior que a equivalente à Colocação Mínima, definida conforme critério dos próprios Investidores Profissionais. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor Profissional deverá, no momento da aceitação da Oferta Restrita, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI subscritos; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI subscritas.

2.5.2. Os Investidores Profissionais que condicionarem a subscrição e integralização dos CRI, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, à distribuição **(i)** da totalidade dos CRI originalmente ofertadas, ou **(ii)** observada a Colocação Mínima, de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida ao seu critério, caso tais condições não sejam observadas, terão os valores antecipados a título de integralização devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta Restrita junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

2.5.3. Caso tenham sido subscritos CRI que correspondam à Colocação Mínima, mas não correspondentes à totalidade dos CRI ofertados, somente os CRI que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser cancelados e os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta Restrita junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos, mantida a Oferta Restrita no valor correspondente à efetiva subscrição dos CRI.

2.5.4. Caso a Colocação Mínima não seja atingida, a Oferta Restrita será cancelada e os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta Restrita junto à CVM, observado que o comprovante de

transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Condições dos CRI: Os CRI estarão sujeitos aos termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

3.1.1. Os CRI objeto da Oferta Restrita, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

<u>CRI</u>	
1.	<u>Emissão</u> : 4 ^a ;
2.	<u>Série</u> : 142 ^a ;
3.	<u>Quantidade de CRI</u> : 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e dois);
4.	<u>Valor Global da Série</u> : R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos);
5.	<u>Valor Nominal Unitário</u> : R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais);
6.	<u>Prazo da Emissão</u> : 2.582 (dois mil quinhentos e oitenta e dois) dias, a contar da Data de Emissão;
7.	<u>Atualização Monetária</u> : Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
8.	<u>Juros Remuneratórios</u> : 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial <i>pro-rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento;
9.	<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios</u> : De acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo;
10.	<u>Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios</u> : O primeiro pagamento será devido em 17 de janeiro de 2021 e o último em 15 de dezembro de 2027;
11.	<u>Regime Fiduciário</u> : Sim;

12. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTMV);
13. Data de Emissão: 19 de novembro de 2020;
14. Data de Aniversário: Conforme disposto no Anexo I do Termo;
15. Local de Emissão: São Paulo;
16. Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2027;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo;
18. Garantia flutuante: Não há;
19. Classificação de risco: Não há.

3.2. Demais Características: As demais características, condições e direitos dos CRI estão descritas no Termo de Securitização, pelo qual serão regidos os CRI durante todo o seu prazo de vigência.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA A COLOCAÇÃO DOS CRI

4.1. Condições Precedentes: O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas neste Contrato de Distribuição, conforme o regime de colocação definido na Cláusula Quinta abaixo, é condicionado à satisfação dos seguintes requisitos ("Condições Precedentes"), observado o subitem 11.2 abaixo:

- a) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Emissora condição fundamental de funcionamento;
- b) preparo, aprovação e formalização, de forma satisfatória para as Partes e para o Assessor Legal (conforme abaixo definido), de toda documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Oferta;
- c) contratação pela Emissora, às custas da Devedora ou do patrimônio separado, de acordo com os padrões de mercado para esse tipo de operação, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam a Assessor Legal, definido abaixo,

- d) contratação, pela Devedora, de assessoria jurídica de escritório de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações similares ("Assessor Legal"), responsável, dentre outras atividades pela: (a) condução do processo de *due diligence* do Imóvel; (b) preparação, em conjunto com as Partes, da documentação que suportará o CRI e a Oferta Restrita; e (c) emissão de um parecer legal sobre a constituição dos CRI e da Oferta Restrita, em termos satisfatórios às Partes;
- e) fornecimento pela Emissora e pela Devedora de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão e para a conclusão satisfatória do processo de *due diligence*. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, visando a decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade da Oferta Restrita;
- f) instituição de regime fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários e as garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização, com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio da Emissora, com registro contábil próprio e independente, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI;
- g) que os Créditos Imobiliários necessários que lastreiam os CRI estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, exceto aqueles mencionados nos Documentos da Oferta, e que não haja qualquer óbice contratual, legal, judicial ou regulatório à formalização dos Créditos Imobiliários, nos termos do Parecer Legal;
- h) manutenção do registro de companhia aberta da Emissora junto à CVM;
- i) cumprimento, pela Emissora, de todas as obrigações previstas na Instrução CVM nº 476/09, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03;
- j) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas, não reveladas ao Coordenador Líder, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer outras empresas do seu grupo econômico que possam afetar substancial e adversamente a situação econômica e financeira da Devedora;
- k) realização e conclusão pelo Assessor Legal, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, a Emissora e ao Assessor Legal, do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, no atendimento dos objetivos do presente Contrato de Distribuição;

- l) formalização e registro do Termo de Securitização, bem como dos demais documentos da Oferta Restrita, em termos mutuamente aceitáveis pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pela Devedora, que detalharão todas as condições da Oferta Restrita aqui propostas;
- m) obtenção pela Devedora e entrega ao Coordenador Líder de todas as aprovações societárias e autorizações necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados à Oferta Restrita;
- n) ausência de mudança significativa (i) nas condições da Devedora; (ii) nas condições macroeconômicas brasileiras ou internacionais; ou (iii) nas condições dos mercados de capitais brasileiro ou internacional;
- o) obtenção do registro da Oferta Restrita para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (Segmento CETIP UTMV); e
- p) subscrição e integralização dos CRI igual ou superior à Colocação Mínima.

CLÁUSULA QUINTA – DO REGIME, DO PREÇO E DO PRAZO DE COLOCAÇÃO DOS CRI

5.1. Regime de Distribuição: Observadas as Condições Precedentes, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços e de garantia firme parcial de colocação.

5.1.1. Enquanto o compromisso de prestar garantia firme parcial de colocação permanecer vigente, o Coordenador Líder será responsável pela subscrição e integralização de CRI até o valor máximo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observado o disposto nos itens 5.1.2. e 5.3., abaixo.

5.1.2. Observado o item 5.1., acima, o compromisso de prestar garantia firme parcial será exercido desde que: (i) cumpridas as Condições Precedentes indicadas na Cláusula Quarta acima; (ii) os CRI não sejam integralmente subscritos e integralizados por Investidores Profissionais, conforme abaixo definidos; (iii) o prazo de vigência do compromisso de exercer a garantia firme parcial, conforme previsto no item 5.3., abaixo, esteja vigente; e (iv) seja respeitado o prazo de colocação, conforme previsto no item 5.5., abaixo.

5.1.1. A colocação dos CRI será realizada a partir da data em que todas as Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula Quarta deste Contrato de Distribuição, bem como as demais condições decorrentes da Instrução CVM nº 476/09, forem implementadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

5.2. Plano de Distribuição: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação,

sob regime de melhores esforços e de garantia firme parcial, destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de investidor profissional, de acordo com a definição constante do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM nº 539/13" e "Investidores Profissionais", respectivamente, e quando referidos individualmente, "Investidor Profissional"), sendo "Investidores Profissionais": (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM no 539; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.

5.2.1. O Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI da Oferta Restrita sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

5.2.2. Em conformidade com o artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476/09, o início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, devendo a referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas na Instrução CVM nº 476/09.

5.2.3. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Restrita.

5.3. Vigência da Garantia Firme Parcial: O compromisso de prestar garantia firme parcial pelo Coordenador Líder permanecerá válido por 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura deste Contrato de Distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado mediante comum acordo entre as Partes, por meio de aditamento a este Contrato de Distribuição.

5.4. Preço de Subscrição: O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária e Remuneração a partir da data da primeira integralização. A integralização será feita à vista, no ato da subscrição, pelo valor de subscrição, conforme acima mencionado, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização.

5.4.1. No caso de exercício de garantia firme parcial pelo Coordenador Líder, a subscrição e liquidação serão feitas pelo preço de subscrição, conforme previsto no item 5.4., acima.

5.5. Negociação dos CRI Adquiridos em Virtude da Garantia Firme Parcial: O Coordenador Líder poderá, a qualquer momento, realizar a negociação dos CRI adquiridos em virtude do exercício da garantia firme parcial de colocação, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 13, inciso II, da Instrução CVM nº 476/09, sendo certo que: (i) o adquirente dos CRI deve observar a restrição de negociação prevista no item 2.4.1., deste Contrato de Distribuição, contada a partir do exercício da garantia firme parcial pelo Coordenador Líder; (ii) o Coordenador Líder é responsável pela verificação do cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) a negociação deve se dar nas mesmas condições da Oferta Restrita, podendo o valor de transferência ser atualizado em razão da variação do preço dos CRI.

5.6. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista em moeda corrente nacional, via B3 (Segmento UTMV) ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora, devendo os Investidores Profissionais por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do boletim de subscrição dos CRI ("Boletim de Subscrição"), atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

5.7. Encerramento: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais ou a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora (em conjunto), o que ocorrer primeiro, conforme previsto no item 5.6 deste Contrato de Distribuição,

5.7.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

5.8. Comunicação de Encerramento: Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 5.7.1. acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

5.9. Procedimentos da B3 (Segmento UTMV): A subscrição e integralização dos CRI observarão os procedimentos previstos no regulamento de operações da B3 (Segmento UTMV).

5.10. Garantias de Liquidez: Não será (i) constituído, pelo Coordenador Líder, fundo de sustentação de

liquidez, ou (ii) firmado, pelo Coordenador Líder, contrato de garantia de liquidez para os CRI.

5.11. Estabilização de Preço: Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. Obrigações do Coordenador Líder: Sem prejuízo das obrigações previstas no artigo 11 da Instrução CVM nº 476/09 e demais obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, o Coordenador Líder obriga-se a:

- a) participar ativamente, em conjunto com a Emissora e com o Assessor Legal, da elaboração de todo e qualquer material e documento necessário à distribuição e colocação dos CRI;
- b) cumprir a obrigação de garantia firme parcial de colocação dos CRI e demais obrigações previstas na Cláusula Quinta acima;
- c) assegurar (i) que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e
- d) executar fielmente os serviços contratados, respondendo por sua correção e qualidade, conduzindo as atividades necessárias com o zelo profissional e os cuidados requeridos.

6.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09 e de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se a:

- a) auxiliar o Coordenador Líder no cumprimento do disposto no item 6.1., acima, no que lhe couber;
- b) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas e fornecidas ao investidor durante a distribuição dos CRI;
- c) cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, no presente Contrato de Distribuição e em todos os demais documentos relacionados à Oferta Restrita de que a Emissora seja parte;
- d) efetuar tempestivamente o recolhimento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre a operação objeto deste Contrato de Distribuição

- e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009; e
- f) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

6.3. Obrigações da Devedora: A Devedora obriga-se a constituir o Fundo de Despesas, bem como arcarem com as despesas descritas nos Anexos IV das Escrituras de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações de Parte a Parte: As Partes declaram e garantem mutuamente, na data da assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

- a) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- b) estão devidamente autorizadas a celebrar este Contrato de Distribuição e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) a celebração deste Contrato de Distribuição não infringe qualquer disposição legal, outro contrato ou instrumento do qual sejam partes;
- d) o presente Contrato de Distribuição constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível contra elas em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- e) estão, no seu melhor entendimento, em dia com relação ao cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;
- f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar a sua situação financeira;
- g) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Distribuição e ao cumprimento das obrigações aqui previstas;

- h) não omitiram ou omitirão nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades, em prejuízo do titular dos CRI; e
- i) detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, conforme o caso) necessárias, na esfera federal, estadual, distrital e municipal, para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito.

7.2. Princípios: As Partes declaram ainda, mútua e expressamente, que o presente Contrato de Distribuição foi celebrado com observância dos princípios da probidade, lealdade e boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das partes.

CLÁUSULA OITAVA – DA REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

8.1. Remuneração: Em contraprestação aos serviços prestados nos termos deste Contrato de Distribuição, será devido ao Coordenador Líder, pelo Fundo, uma comissão de coordenação e distribuição correspondente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) do valor total subscrito e integralizado pelos investidores no âmbito da Oferta Restrita ("Remuneração do Coordenador Líder").

8.1.1. Em relação a este Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá delegar a totalidade ou parte dos serviços a serem prestados a uma ou mais de suas empresas afiliadas, à sua escolha, observando que tal delegação não deverá modificar ou afetar os termos aqui contidos.

8.1.2. As Instituições Participantes que não forem ligadas, de qualquer forma (inclusive societária) ao Coordenador Líder (i) receberão remuneração equivalente a um percentual do valor total subscrito e integralizado pelos investidores das Instituições Participantes no âmbito da Oferta Restrita, conforme estipulado em cada termo de adesão ("Remuneração das Instituições Participantes") e (ii) estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas neste Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

8.1.3. A Remuneração das Instituições Participantes está contida na Remuneração do Coordenador Líder.

8.2. Remuneração de Co-Estruturação: Será devido ao Consultor Imobiliário, a título de contraprestação pelo serviço de estruturação prestados ao Fundo para fins da Oferta Restrita, uma remuneração correspondente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco vigésimos por cento) do valor total subscrito e integralizado pelos investidores no âmbito da Oferta Restrita ("Remuneração de Co-Estruturação").

8.3. Forma de Pagamento: A Remuneração do Coordenador Líder, a Remuneração do Consultor Imobiliário

e a Remuneração das Instituições Participantes, bem como o reembolso por despesas incorridas pelo Coordenador Líder nos termos deste Contrato de Distribuição, deverão ser pagas pela Emissora, às expensas da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados a partir da data de integralização dos CRI pelos investidores, mediante apresentação de recibo.

8.3.1. O pagamento da remuneração será realizado à vista, em moeda corrente nacional, mediante crédito de recursos na conta corrente do Coordenador Líder, do Consultor Imobiliário e das Instituições Participantes, a ser informada oportunamente à Emissora e à Devedora, valendo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação.

8.3.2. A Devedora arcará com o custo de todos os tributos diretos incidentes ou que vierem a incidir sobre os pagamentos, remunerações e reembolsos devidos ao Coordenador Líder e ao Consultor Imobiliário no âmbito da Oferta Restrita. A Emissora, às expensas da Devedora, deverá fazer os pagamentos devidos, líquidos de deduções e retenções fiscais na fonte pagadora de qualquer natureza, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao comissionamento devido ao Coordenador Líder e ao Consultor Imobiliário serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e, exclusivamente no que concerne ao Consultor Imobiliário, ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ e à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, de forma que o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário recebam sua remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (“gross up”).

8.3.3. Nenhuma outra remuneração será devida pela Emissora ao Coordenador Líder, ao Consultor Imobiliário e às Instituições Participantes, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do presente Contrato de Distribuição.

8.4. Prazo de Duração: As disposições contidas nesta Cláusula Oitava permanecerão em vigor mesmo após o término deste Contrato de Distribuição, sendo existentes, válidas e eficazes até o pagamento integral ao Coordenador Líder da Remuneração descrita acima e o reembolso de todas as despesas por eles incorridas, sempre observados os termos e condições do presente Contrato de Distribuição.

CLÁUSULA NONA – DO PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO

9.1. Data de Liquidação: A liquidação financeira dos CRI ocorrerá imediatamente após a subscrição dos CRI (“Data de Liquidação”), por meio de mecanismo de transferência da B3 (Segmento UTVM), sendo que o valor da integralização dos CRI corresponderá ao preço unitário dos CRI do dia da liquidação financeira.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA CONFIDENCIALIDADE

10.1. Informações Confidenciais: Os termos e as informações que deste Contrato de Distribuição resultarem são estritamente confidenciais (“Informações Confidenciais”). Nenhuma das Partes poderá prestar Informações Confidenciais a terceiros de qualquer termo deste Contrato de Distribuição ou dos negócios aqui descritos sem o prévio e expresso consentimento por escrito da outra parte, exceto nos casos em que: (i) o fornecimento de tal informação seja requerido por força de lei, regulamentação ou qualquer determinação governamental ou judicial aplicável; (ii) o fornecimento de tal informação seja necessário à divulgação de informações relativas à colocação dos CRI ou para execução dos documentos aplicáveis; ou (iii) tal informação seja fornecida a seus representantes, aos advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da operação objeto do presente Contrato de Distribuição, sempre dentro do curso normal de seus negócios, desde que os supracitados estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a sua condição de confidencialidade. A obrigação de confidencialidade permanecerá em vigor pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data da assinatura deste Contrato de Distribuição.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PRAZO DE DURAÇÃO E DA RESILIÇÃO

11.1. Vigência: Este Contrato de Distribuição entra em vigor na data de sua assinatura e termina na data do cumprimento pelas partes de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes da Oferta Restrita.

11.2. Resilição pelo Coordenador Líder: O presente Contrato de Distribuição poderá ser resilido pelo Coordenador Líder, sem qualquer ônus, caso não se verifique a satisfação de qualquer das Condições Precedentes, estabelecidas no item 4.1. do presente Instrumento, por meio de comunicação por escrito a ser enviada pelo Coordenador Líder à Devedora e à Emissora, com 5 (cinco) dias de antecedência.

11.3. Resilição pela Emissora: Este Contrato de Distribuição poderá ser resilido voluntariamente pela Devedora, mediante notificação por escrito a ser enviada ao Coordenador Líder com 10 (dez) dias de antecedência na hipótese de (i) não verificação da satisfação de qualquer das condições precedentes referidas na Cláusula Quarta deste Contrato de Distribuição; (ii) violação pelo Coordenador Líder, seus sócios, diretores, empregados e/ou representantes, de qualquer disposição contida no presente Contrato de Distribuição; ou (iii) intervenção, falência ou liquidação do Coordenador Líder ou de seus controladores.

11.3.1. Caso o Contrato de Distribuição seja resilido por qualquer motivo ou razão, que não os previstos na Cláusula 11.3 acima, a Devedora pagará ao Coordenador Líder o percentual de 50% (cinquenta por cento) da Remuneração Total, a título de comissão de descontinuidade (“Comissão de Descontinuidade”), no prazo de até 10 (dez) dias úteis do envio, ao Coordenador Líder, de correspondência comunicando a resilição, bem como reembolsará o Coordenador Líder de todas as

despesas incorridas até o momento da rescisão, desde que comprovadas pelo Coordenador Líder

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO MARKET FLEX

12.1. Market Flex: O Coordenador Líder reserva-se no direito de, a qualquer momento e até a data da liquidação financeira da Oferta Restrita, requerer, a seu exclusivo critério, à Devedora e à Emissora, modificações de quaisquer dos termos, condições, estrutura, prazos, taxas de juros, remuneração ou demais características dos CRI, caso entenda que tais modificações sejam necessárias para refletir as condições de mercado no momento e para a conclusão satisfatória da Emissão ("Market Flex").

12.1.1. O direito do Coordenador Líder ao Market Flex será exercível nas situações que incluem, mas não se limitam a: (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina as ofertas públicas realizadas com esforços restritos; (ii) turbulências políticas e/ou econômicas que afetem as Partes e/ou a Devedora, ou o retorno esperado pelos potenciais investidores; (iii) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem em aumento substancial dos custos ou prejudiquem a razoabilidade econômica da distribuição; e (iv) qualquer evento adverso relevante nas condições financeiras nacionais e/ou internacionais que acarrete o aumento de custo e/ou taxas de captações das instituições financeiras.

12.1.2. Caso a Devedora e a Emissora não aceitem as alterações propostas quando do exercício da condição de Market Flex pelo Coordenador Líder, as Partes poderão rescindir este Contrato de Distribuição, bem como os demais documentos da Oferta Restrita, sem qualquer ônus para o Coordenador Líder, com exceção do ressarcimento, pela Devedora, das despesas, devidamente comprovadas, até então incorridas pelo Coordenador Líder, que deverão ser ressarcidas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de recebimento de correspondência neste sentido.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS COMUNICAÇÕES

13.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Distribuição.

Se para a Emissora

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Dep. De Gestão e Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: gestao@isecbrasil.com.br e juridico@isecbrasil.com.br

Se para o Coordenador Líder:

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar

São Paulo - SP

At.: Danilo Depieri Catarucci

Telefone: (11) 3704-1000

E-mail: danilo.catarucci@brap.com.br

Se para a Devedora:

N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj 64, CEP 04542-001

São Paulo - SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian

Telefone: 11 3078-9787

E-mail: gsa@guardian-asset.com

Se para o Consultor Imobiliário:

GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A.

Rua Melo Alves, nº 89, Cj. 405, Cerqueira César

São Paulo - SP

CEP 01.417-010

Tel.: 11 98315-5943

At.: Gustavo Asdourian

E-mail: gasdourian@gmail.com

13.2. Entrega sob Protocolo: As comunicações referentes a este Contrato de Distribuição serão consideradas entregues quando (i) recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima, ou (ii) enviadas, em caso de correspondência eletrônica (sendo que, neste caso, os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem).

13.3. Mudança de Endereços: A mudança de qualquer dos endereços mencionados acima deverá ser comunicada pela Parte que tiver seu endereço alterado à outra.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Renúncia Expressa e Novação: O fato de qualquer das partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito previsto neste Contrato de

Distribuição não significará a renúncia de qualquer direito ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros a menos que seja feita por escrito e efetuada por representante legal da parte com poderes para tanto.

14.2. Cessão Vedada: É vedado às partes ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, as obrigações objeto deste Contrato de Distribuição, sem a prévia e expressa anuência da outra Parte.

14.3. Nulidade ou Ineficácia: A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Contrato de Distribuição não prejudicará a validade ou eficácia das demais.

14.4. Alterações por Escrito: Qualquer alteração, adendo ou modificação deste Contrato de Distribuição deverá ser feito por escrito, assinado pelas Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO


15.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato de Distribuição, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.


Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas 1/4 do Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., firmado em 19 de novembro de 2020)

DocuSigned by:
Juliane Effting Matias
Signed By: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862
CPF: 31181898862
Signing Time: 11/19/2020 | 1:31:57 PM PST


DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Caires
Signed By: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES
CPF: 21606450875
Signing Time: 11/19/2020 | 1:21:25 PM PST


B50CB8E13C274FFFA5AA9D9701BA3196

3CF577FEE98D4192A1364A2531446C0F



ISEC SECURITIZADORA S.A.


Emissora

Nome: Juliane Effting Matias
RG: 34309220 - SSP/SP
CPF: 311.818.988-62
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Eduardo de Mayo Valente
Caires
RG: 23099843 - SSP/SP
CPF: 216.064.508-75
Cargo: Procurador

(Página de assinaturas 2/4 do Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., firmado em 19 de novembro de 2020)

DocuSigned by:

Signed By: SERGIO CARBONE:02260438865
CPF: 02260438865
Signing Time: 11/19/2020 | 1:27:26 PM PST

DE2E0952EECF4790AA069DBCFCBDCDA3E

DocuSigned by:
Hideo Antonio Kawassaki
Assinado por: HIDEO ANTONIO KAWASSAKI:04275029852
CPF: 04275029852
Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:29:57 PM PST

8D936EB69F8B4360BC9B9E49D89F43EB

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Coordenador Líder

Sergio Carbone
CPF: 022.604.388-65

Hideo Antonio Kawassaki
CPF:042.750.298-52

(Página de assinaturas 3/4 do Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., firmado em 19 de novembro de 2020)

DocuSigned by:
Gustavo Sanchez Asdourian
Assinado por: GUSTAVO SANCHEZ ASDOURIAN:22216398802
CPF: 22216398802
Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:26:34 PM PST



N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Gustavo Sanchez Asdourian
CPF 222.163.988-02

(Página de assinaturas 4/4 do Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., firmado em 19 de novembro de 2020)

DocuSigned by:
Gustavo Sanchez Asdourian
Assinado por: GUSTAVO SANCHEZ ASDOURIAN:22216398802
CPF: 22216398802
Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:26:49 PM PST



GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A.

Gustavo Sanchez Asdourian
CPF 222.163.988-02

TESTEMUNHAS:
DocuSigned by:
Juliane Effting Matias
Signed By: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862
CPF: 31181898862
Signing Time: 11/19/2020 | 1:32:06 PM PST
Luiza Herkenhoff Mis
Assinado por: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774
CPF: 12227750774
Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:40:04 PM PST



Nome: **Luiza Herkenhoff Mis**
RG: 2175576 - SPTC/ES
CPF: 122.277.507-74

DocuSigned by:
Marina M. de Barros
Assinado por: MARINA MOURA DE BARROS
CPF: 35264278873
Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:19:02 PM PST



Nome: **Marina Moura de Barros**
RG: 35.030.174-8 - SSP/SP
CPF: 352.642.788-73

ANEXO I

TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS E DE GARANTIA FIRME PARCIAL, DA 142ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder");

[**NOME DA INSTITUIÇÃO CONTRATADA**], instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], nº [•], inscrita no CNPJ/ME sob nº [•], neste ato representado na forma do seu Estatuto Social ("Instituição Contratada");

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

E, na qualidade de intervenientes anuentes,

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, CJ 64, CEP 04542-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 38.261.548/0001-68, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"); e

GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Melo Alves, nº 89, Cj. 405, Cerqueira César, CEP 01.417-010, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, abaixo subscritos ("Consultor Imobiliário");

(a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora serão adiante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERANDO QUE

(A) o Coordenador Líder e a Emissora firmaram em 19 de novembro de 2020 o *Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* ("Contrato de Distribuição"), por meio do qual estabeleceram os termos e condições da oferta pública de 144.232 (cento e quarenta e quatro mil, duzentos e trinta e dois) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97") e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00110447 (um mil inteiros e cento e dez mil, quatrocentos e quarenta e sete centésimos de milionésimos) na data de emissão, qual seja, 19 de novembro de 2020 ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$ 144.232.159,30 (cento e quarenta e quatro milhões, duzentos e trinta e dois mil, cento e cinquenta e nove reais e trinta centavos), na Data de Emissão ("Oferta Restrita");

(B) nos termos do Contrato de Distribuição, foi admitida a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários na Oferta Restrita; e

(C) a Instituição Contratada é uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando devidamente autorizado a operar no mercado de capitais brasileiro, e pretende ser contratado para participar da Oferta Restrita.

RESOLVEM as Partes celebrar este *Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* ("Termo de Adesão") que se regerá pela legislação aplicável e pelas cláusulas e condições enunciadas abaixo.

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Termo de Adesão (estejam no singular ou no plural), que não sejam diversamente definidos neste Termo de Adesão, terão os significados que lhe são atribuídos no Contrato de Distribuição e/ou no Termo de Securitização.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA ADESÃO

1.1. Adesão: Nos termos do Contrato de Distribuição, outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários poderão participar da Oferta Restrita, mediante adesão aos termos do Contrato de Distribuição.

1.2. Incorporação das Cláusulas: Ficam incorporadas a este Termo de Adesão com a mesma força e efeito, como se aqui estivessem transcritas, as cláusulas e condições do Contrato de Distribuição e aditamentos

posteriores, que não tenham sido escritas de outra forma neste Termo de Adesão ou que não sejam incompatíveis com as disposições nele contidas. As alterações ou aditamentos posteriores no Contrato de Distribuição que modifiquem a relação objeto deste Termo de Adesão serão válidos após a notificação pelo Coordenador Líder à Instituição Contratada.

1.2.1. A Instituição Contratada, neste ato, declara conhecer e concordar integralmente com todos os termos e condições do Contrato de Distribuição e eventuais aditamentos celebrados até a data de assinatura deste Termo de Adesão, obrigando-se a cumpri-los, no que couber.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISTRIBUIÇÃO E DO REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI

2.1. Colocação: A colocação dos CRI será realizada pela Instituição Contratada de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, conforme aplicável.

2.2. Distribuição dos CRI: Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Termo de Adesão, a Instituição Contratada realizará a distribuição pública dos CRI sob o regime de melhores esforços garantia firme parcial de colocação para o volume de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), desde que cumpridas todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição ("Montante Total da Oferta").

2.2.1. A Instituição Contratada que alocar ordens de Investidores na Oferta Restrita ficará obrigada a subscrever e integralizar os CRI da respectiva ordem, caso o investidor não o faça, na data de integralização dos CRI.

2.2.2. Os CRI deverão ser subscritos conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA REMUNERAÇÃO

3.1. Remuneração da Instituição Contratada: Será devido pela Devedora às Instituições Contratadas que não forem ligadas, de qualquer forma (inclusive societária) ao Coordenador Líder, uma remuneração a ser paga em moeda corrente nacional, correspondente a [●] % ([●] por cento) do valor total subscrito e integralizado pelos investidores das Instituições Contratadas no âmbito da Oferta Restrita ("Remuneração").

3.1.1. A Remuneração será paga pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de liquidação, de acordo com a quantidade efetivamente alocada. Os valores de comissão referidos no item 3.1. acima são valores brutos, observado que a Instituição Contratada é responsável pelo pagamento dos tributos e encargos de que for contribuinte e/ou responsável, nos termos da regulamentação aplicável.

3.1.2. O pagamento será feito por meio de transferência eletrônica disponível para o Banco [●] (nº [●]), agência nº [●], conta corrente nº [●] de titularidade da Instituição Contratada. Neste caso, a Instituição Contratada deverá fornecer recibo de quitação referente à Remuneração, em nome da Emissora.

3.1.3 A Remuneração supracitada não está contida na remuneração do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.2. Custos e Despesas: Quaisquer custos ou despesas incorridas pela Instituição Contratada no cumprimento de suas obrigações nos termos deste Termo de Adesão serão arcados exclusivamente pela Instituição Contratada. Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga à Instituição Contratada, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta Restrita.

CLÁUSULA QUARTA – DA REPRESENTAÇÃO

4.1. Representação: A fim de possibilitar o cumprimento, pela Instituição Contratada, de suas atribuições previstas neste Termo de Adesão, o Coordenador Líder substabelece com reservas de iguais poderes à Instituição Contratada os poderes especiais que lhe foram outorgados pela Emissora nos termos do Contrato de Distribuição, sendo vedado o substabelecimento, especificamente para que a Instituição Contratada dê quitação nos Boletins de Subscrição dos CRI da Emissora cujo processamento venha a realizar. O mandato ora outorgado vigorará até que se cumpram todas as obrigações acordadas neste Termo de Adesão.

CLÁUSULA QUINTA - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. Declarações das Partes: Cada uma das Partes do presente Termo de Adesão declara e garante à outra que:

(i) são sociedades empresárias devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) estão, no seu melhor entendimento, em dia com relação ao cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(iii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar a sua situação financeira de forma materialmente adversa;

(iv) não omitiram ou omitirão nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira, jurídica ou

de suas atividades, em prejuízo do titular dos CRI;

(v) detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, conforme o caso) necessárias, na esfera federal, estadual, distrital e municipal, para o exercício de suas atividades, as quais encontram-se válidas e em pleno efeito;

(vi) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias a celebrar este Termo de Adesão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(vii) a celebração deste Termo de Adesão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida;

(viii) este Termo de Adesão constitui sua obrigação lícita, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 815 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); e

(ix) cumprem, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

5.2. Obrigações Adicionais da Contratada: Além de outras obrigações expressamente previstas neste Termo de Adesão e na regulamentação aplicável, a Instituição Contratada obriga-se a:

(i) executar fielmente os serviços ora contratados, respondendo por sua correção e qualidade, conduzindo as atividades necessárias com o zelo profissional e os cuidados requeridos;

(ii) cumprir com todas e quaisquer obrigações e declarações decorrentes deste Termo de Adesão, cumprir com todas as disposições da Instrução CVM nº 476/09 relativas à Oferta Restrita e não ceder ou transferir, a qualquer título, os direitos e obrigações oriundos deste Termo de Adesão;

(iii) não subcontratar, ou de qualquer outra forma utilizar os serviços de outras instituições financeiras ou terceiros para execução de qualquer de suas obrigações ora estabelecidas, exceto com anuência prévia e expressa do Coordenador Líder;

(iv) prestar esclarecimentos e informações aos Investidores a respeito da Oferta Restrita;

(v) remeter ao Coordenador Líder, em até 2 (dois) Dias Úteis após o encerramento de cada mês, até o encerramento da Oferta Restrita, informações completas sobre o tipo de investidor para os quais os CRI foram colocados e o número de CRI subscritos para cada um deles, possibilitando ao Coordenador Líder consolidar

as informações necessárias para a divulgação da Comunicação de Encerramento, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

(vi) devolver ao Coordenador Líder os Boletins de Subscrição não utilizados e/ou cancelados no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis após a última data de liquidação dos CRI;

(vii) manter estrita confidencialidade dos documentos, informações e assuntos relativos a este Termo de Adesão;

(viii) observar os procedimentos estabelecidos pelo Coordenador Líder e pela regulamentação aplicável, inclusive os procedimentos relativos às atividades de pesquisa e análise, a divulgação de relatórios de analistas e outras atividades que possam ter qualquer efeito sobre a Oferta Restrita;

(ix) observar todos os termos e condições relativas à Oferta Restrita, os comunicados enviados pelo Coordenador Líder ou pela B3 (Segmento UTMV);

(x) não utilizar em nenhuma circunstância qualquer material publicitário relacionado à Oferta Restrita que não tenha sido previamente aprovado pelo Coordenador Líder e pela CVM;

(xi) abster-se de se manifestar na mídia sobre a Oferta Restrita ou sobre a Emissora até a divulgação da Comunicação de Encerramento;

(xii) pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de envio da Comunicação de Encerramento para a CVM: (a) guardar os comprovantes dos Boletins de Subscrição e os demais documentos relacionados à Oferta Restrita; e (b) enviar cópia de tais documentos ao Coordenador Líder no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação;

(xiii) arcar com seus próprios custos relativos à Oferta Restrita; e

(xiv) manter a confidencialidade de todas as informações referentes à Oferta Restrita, incluindo informações relativas aos preparativos para a Oferta Restrita, à intenção de realizar a Oferta Restrita e aos termos e condições da Oferta Restrita, excluindo as informações que já tenham legitimamente se tornado públicas, as informações que sejam requeridas por lei, regulamentação ou determinação governamental, judicial ou emanada de autoridade governamental competente e as informações sobre a Oferta Restrita tornadas públicas ("Informações Confidenciais"), obrigando-se, ainda, a: (a) abster-se de usar ou divulgar as Informações Confidenciais para qualquer pessoa, exceto a seus representantes que tiverem necessidade de conhecer as Informações Confidenciais para permitir sua participação na Oferta Restrita; e (b) devolver imediatamente ao Coordenador Líder todos os materiais e documentos relacionados às Informações Confidenciais, se decidir não participar da Oferta Restrita.

5.3. Descumprimento das Obrigações: A Instituição Contratada entende e concorda que, caso descumpra qualquer das obrigações previstas neste Termo de Adesão ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta Restrita, ou, ainda, qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta Restrita, sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder: (i) deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela distribuição dos CRI, devendo cancelar todos os Boletins de Subscrição que tenha recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Contratada, incluindo custos com publicações e honorários advocatícios, inclusive custos decorrentes de eventuais demandas de potenciais Investidores; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder.

5.4. Indenização: A Instituição Contratada obriga-se a defender, isentar, indenizar e ressarcir integralmente o Coordenador Líder e seus respectivos administradores, empregados, as sociedades coligadas, controladoras e controladas do Coordenador Líder, seus respectivos diretores, empregados e consultores, incluindo seus sucessores, por todas e quaisquer perdas, danos diretos, ou quaisquer despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis), responsabilidades ou reclamações que venham a recair sobre o Coordenador Líder/ou qualquer das demais pessoas acima, resultantes diretamente: (i) de quaisquer dos negócios e/ou atos jurídicos contemplados neste Termo de Adesão; (ii) do descumprimento, pela Instituição Contratada, de suas obrigações nos termos da Oferta Restrita, deste Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição, desde que devidamente comprovado por sentença condenatória transitada em julgado, exceto se tal prejuízo, dano ou perda, tiver sido causado comprovadamente e diretamente por dolo ou culpa grave profissionais da Instituição Contratada.

CLÁUSULA SÉXTA - DA VIGÊNCIA E RESCISÃO

6.1. Vigência: A vigência deste Termo de Adesão tem início na data de sua assinatura e encerra-se na data de divulgação da Comunicação de Encerramento.

6.2. Resolução: Em caso de descumprimento pela Instituição Contratada de qualquer obrigação prevista neste Termo de Adesão ou no Contrato de Distribuição, este Termo de Adesão ficará automaticamente resolvido, sem prejuízo do pagamento da multa estabelecida na Cláusula Oitava abaixo.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA SUBCONTRATAÇÃO

7.1. Cessão: A Instituição Contratada não poderá ceder ou transferir seus direitos e obrigações previstas neste Termo de Adesão e não poderá subcontratar com terceiros o cumprimento de quaisquer de suas obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES

8.1. Multa: Observado o disposto no item 8.2. abaixo, a Parte que infringir qualquer dos itens deste Termo de Adesão ficará sujeita ao pagamento de multa não compensatória de 1% (um por cento) incidente sobre o valor da remuneração referida no item 3.1 deste Termo de Adesão, sem prejuízo de honorários advocatícios e custos judiciais na eventualidade de propositura de ação judicial.

8.2. Multa Moratória: Ocorrendo impontualidade na transferência à Emissora do valor obtido pela Instituição Contratada com a colocação dos CRI nos termos da Cláusula Quarta acima, o valor em atraso ficará sujeito à multa moratória, não compensatória, de 10% (dez por cento) e juros de mora, calculados sobre o montante assim devido, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança dos referidos valores, se necessário.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Ausência de Exclusividade: Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para qualquer das Partes.

9.2. Autorização: O Coordenador Líder poderá utilizar o nome e as logomarcas das Instituições Contratadas na elaboração de material de publicidade e divulgação dos CRI sem a necessidade de prévia autorização por escrito.

9.3. Comunicações: Todas as notificações e intimações entre as Partes deverão ser feitas por escrito, para os seguintes endereços.

Se para a Emissora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Dep. De Gestão e Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: gestao@isecbrasil.com.br e juridico@isecbrasil.com.br

Se para o Coordenador Líder:

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar

São Paulo - SP

At.: Danilo Depieri Catarucci
Telefone: (11) 3704-1000
E-mail: danilo.catarucci@brap.com.br

Se para a Instituição Contratada:

[Razão Social]

[endereço]

[CEP]

At.: [•]

Tel.: [•]

E-mail: [•]

Website: [•]

Se para a Devedora

N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 1.098, CJ 64, CEP: 04542-001

São Paulo - SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian

Telefone: 11 3078-9787

E-mail: gsa@guardian-asset.com

9.4. Cessão: Ressalvadas as autorizações expressas previstas neste instrumento, os serviços prestados pelas Instituições Contratadas ao Coordenador Líder e à Emissora, não podem ser cedidos, subcontratados ou repassados, nem integral, nem parcialmente, a terceiros.

9.5. Renúncia e Novação: Se qualquer das Partes, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um dos termos ou condições deste Termo de Adesão, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições deste Termo de Adesão. A renúncia e novação serão sempre feitas por escrito, de modo expresse e inequívoco.

9.6. Acordo Integral: O presente Termo de Adesão constitui o acordo integral entre as Partes, superando quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, não caracterizando qualquer forma de associação ou joint-venture entre as Partes.

9.7. Legislação: Este Contrato de Distribuição será regido, interpretado e executado exclusivamente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.8. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único

competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Adesão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Adesão em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

(Página de assinaturas do Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, das 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado em [•] de [•] de 2020)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

[NOME DA INSTITUIÇÃO CONTRATADA]

N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A.

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME 38.261.548/0001-68

NIRE 35.300.555.155

("Emissora")

Os termos, no singular ou no plural, iniciados com letra maiúscula no corpo deste boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") terão os significados que lhes são atribuídos no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.*" celebrado, em 19 de novembro de 2020, entre a Emissora, a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizedora") conforme aprovada pela deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora, realizada em 19 de novembro de 2020 ("Escritura" e "Debêntures", respectivamente).

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- | | |
|----|---|
| a) | Emissão: 1ª; |
| b) | Série: Única; |
| c) | Quantidade de Debêntures: 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas) debêntures, admitida a distribuição parcial das debêntures, sendo que a Emissão será mantida se forem colocadas no mínimo 35.000 (trinta e cinco mil) debêntures; |
| d) | Valor Total de Emissão: R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos); |
| e) | Valor Nominal Unitário das Debêntures: R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais) para a série única, na Data de Emissão (" <u>Valor Nominal Unitário</u> "); |
| f) | Data de Emissão: 19 de Novembro de 2020 (" <u>Data de Emissão</u> "); |
| g) | Data de Vencimento: 15 de dezembro de 2027; |
| h) | Prazo total: 2.582 (dois mil quinhentos e oitenta e dois) dias contados da Data de Emissão; |
| i) | Amortização: Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula V e na Cláusula VI da Escritura, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em parcelas mensais, a partir de 17 de janeiro de 2021, conforme cronograma estabelecido no Anexo I da Escritura; |
| j) | Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Antecipada Facultativa e Aquisição Facultativa: As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente na forma prevista na Cláusula V da Escritura. |
| k) | Local de emissão: São Paulo - SP. |

2. ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

- a) As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA").
- b) As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, correspondentes à taxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento ("Remuneração"), de acordo com a fórmula definida no subitem 4.2.2 da Escritura.

3. SUBSCRITOR DAS DEBÊNTURES

- a) Denominação Social: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**
- b) CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08
- c) Endereço: Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar
- d) Cidade/Estado: São Paulo, Estado de São Paulo

4. SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

- a) **Quantidade de Debêntures subscritas:** 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas) Debêntures
- b) **Valor Nominal Unitário na Data de Emissão:** R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais)

5. GARANTIAS

Para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Debentures serão emitidas com garantias reais.

As Debêntures contarão com as seguintes garantias:

- i) "Cessão Fiduciária": "*Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*"; formalizados entre a **LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09 ("Fiduciante"), na qualidade de fiduciante, e a Fiduciária, na qualidade de fiduciária, por meio dos quais a Fiduciante cedeu e prometeu ceder fiduciariamente à Fiduciária os seguintes direitos creditórios do contrato de locação comercial de imóvel ("Cessão Fiduciária") formalizado pela Fiduciante, na qualidade de locadora, com a BRF S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº

01.838.723/0001-27, na qualidade de locatária ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", "Direitos Creditórios" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");

- ii) "Alienação Fiduciária de Imóveis": "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*", por meio dos quais a Fiduciante irá alienar fiduciariamente o Imóvel, conforme descrito na Escritura de Emissão ("Imóveis Alienação", e "Contratos de Alienação Fiduciária"), em garantia em favor da Fiduciária;
- iii) "Fundo de Despesas": fundo de despesas a ser constituído conforme Escritura de Emissão de Debêntures equivalente a R\$ 806.609,99 (oitocentos e seis mil e seiscentos e nove reais e noventa e nove centavos); e

6. CONDIÇÕES PRECEDENTES

O pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Debêntures à Emissora está condicionado, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à implementação das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"), as quais poderão ser atestadas mediante declaração da Emissora ou do Coordenador Líder:

- a) esteja perfeitamente formalizada toda documentação legal necessária à realização da Emissão e da Oferta de CRI, entendendo-se como tal a assinatura (incluindo seus anexos quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes destas partes de todos os Documentos da Oferta;
- b) cumprimento, por parte da Emissora, de todas as obrigações assumidas nesta Escritura, bem como a inoportunidade de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a ser comprovado mediante apresentação da declaração da Emissora, a ser entregue à Debenturista, na forma do Anexo III à Escritura.
- c) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");
- d) perfeita formalização, emissão e prenotação para registro desta Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP;
- e) conclusão do processo de Due Diligence relativamente ao Imóvel alienado fiduciariamente e sua proprietária de forma satisfatória ao Debenturista, com a consequente emissão do relatório de diligência e da opinião legal;
- f) que as declarações da Emissora sejam válidas, completas e precisas na oportunidade do pagamento do Preço de Integralização, a ser comprovado mediante apresentação da declaração da Emissora, a ser entregue à Debenturista, na forma do Anexo III à Escritura; e

g) subscrição e integralização dos CRI em montante igual ou superior à Colocação Mínima.

Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes, conforme previstas acima, não sejam atendidas em sua integralidade até 30 dias da assinatura da Escritura, não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes.

Caso o não atendimento de alguma das Condições Precedentes seja responsabilidade e/ou decorra de qualquer ato e/ou omissão da Emissora, a Emissora ficará obrigada a reembolsar as despesas que já tiverem sido incorridas pela Securitizadora, desde que devidamente comprovadas.


Caso não haja a integralização da totalidade das Debêntures e/ou dos CRI, as Debêntures não integralizadas deverão ser canceladas, observada subscrição e integralização mínima dos CRI no montante suficiente para constituição do Fundo de Reserva, do Fundo Complemento de Aluguel, do Fundo de Despesas e das despesas iniciais, conforme definidos nesta Escritura.


7. DECLARAÇÃO

Na qualidade de subscritor das Debêntures, declaro para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente boletim, bem como na Escritura, cuja cópia confirmo ter recebido e tomado conhecimento.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

DocuSigned by:
Juliane Effting Matias
Signed By: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862
CPF: 31181898862
Signing Time: 11/19/2020 | 1:31:57 PM PST


DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Caires
Signed By: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES
CPF: 21606450875
Signing Time: 11/19/2020 | 1:21:25 PM PST


B50CB8E13C274FFFA5AA0D9701BA3196

3CF577FEE98D4192A1364A2531446C0F

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Subscritora das Debêntures

Nome: Juliane Effting Matias
RG: 34309220 - SSP/SP
CPF: 311.818.988-62
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
RG: 23099843 - SSP/SP
CPF: 216.064.508-75
Cargo: Procurador

DocuSigned by:

Gustavo Sanchez Asdourian

Assinado por: GUSTAVO SANCHEZ ASDOURIAN:22216398802

CPF: 22216398802

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:26:34 PM PST



3BFA4D5DF4B143FC905B9311758D2FD5

N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora

Gustavo Sanchez Asdourian

CPF 222.163.988-02

Testemunhas

DocuSigned by:

Luisa Herkenhoff Mis

Assinado por: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774

CPF: 12227750774

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:40:04 PM PST



FC1253A647104C948187FD0FB1B9C199

Nome: Luisa Herkenhoff Mis

RG: 2175576 - SPTC/ES

CPF: 122.277.507-74

DocuSigned by:

Marina M. de Barros

Assinado por: MARINA MOURA DE BARROS

CPF: 35264278873

Data/Hora da Assinatura: 11/19/2020 | 1:19:02 PM PST



60A2F18FFDED4277B09137B0A01C36B2

Nome: Marina Moura de Barros

RG: 35.030.174-8 - SSP/SP

CPF: 352.642.788-73



São Paulo, **19 de novembro** de 2020

À

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Segmento Cetip UTVM

Praça Antonio Prado, 48 – 2º andar – CEP: 01010-901 – São Paulo – SP

At.: Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos - SCF

REF: Pedido de Depósito de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI 142ª Série da 4ª Emissão – Isec Securitizadora S.A.

Com cópia aos Prestadores de Serviço contratados, conforme abaixo:

Intermediário Líder

Isec Securitizadora S.A.

CNPJ N° 08.769.451/0001-08

Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, sala 215

São Paulo, SP – CEP 04533-004

e-mail: ri@isecbrasil.com.br

At. Dep. de Relações com Investidores

(A Isec Securitizadora S.A. fará a distribuição desta emissão, nos termos da Instrução CVM n° 600, Instrução CVM n° 603 e Instrução CVM 414, conforme aditada.)

Escriturador e Banco Liquidante

Banco Bradesco S/A

CNPJ: 60.746.948.0001-12

Código conta na B3: 55631.00-8

Contatos: Sra. Debora Andrade Teixeira / Sr. Mauricio Bartalini Tempeste

Telefone: 11-3684- 9492/7911 / 11-3684-9469

E-mail: debora.teixeira@bradesco.com.br; dac.debentures@bradesco.com.br;

mauricio.tempeste@bradesco.com.br; dac.escrituracao@bradesco.com.br



Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 15.227.994/0004-01

Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bibi

São Paulo, SP,

CEP 04534-002

At: Matheus Gomes Faria

Telefone: 11-3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

Prezados Senhores,

ISEC SECURITIZADORA S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04538-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora” ou “Isec”), devidamente representada de acordo com seus instrumentos constitutivos, na qualidade de instituição intermediária líder, conforme definido abaixo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da **142ª** série da **4ª** Emissão da Emissora, vem informar e requerer o que segue.

A presente emissão foi autorizada pela Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2019 devidamente registada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 22 de janeiro de 2019 sob o nº 47.719/19-9.

A emissão será composta por **144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e dois)** CRI, com o valor unitário de R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais), na Data de Emissão.

Em virtude do exposto, a Emissora solicita o depósito do referido valor mobiliário no Sistema do Segmento CETIP UTVM, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento Cetip UTVM (“B3”), observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização dos CRI.

Para fins da emissão objeto do presente pedido, indicamos, conforme requerido pela regulamentação em vigor e pelas regras da B3, os Prestadores de Serviço acima citados (sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder os




Prestadores de Serviço ora indicados), cujas contratações foram devidamente formalizadas no âmbito da Oferta de Distribuição Pública com Esforços Restritos dos CRI da 142ª Série da 4ª Emissão da Emissora.

Adicionalmente, a Emissora, declara expressamente que conhece e aceita todas as disposições contidas no Regulamento e Manuais da B3, obrigando-se a cumpri-las integralmente, bem como observar todas as regras, disposições, normas e procedimentos aplicáveis estabelecidos pela B3, pela CVM e pela legislação em vigor.

Para fins de apreciação do presente pedido, a Emissora apresenta os seguintes documentos:

1. Pedido de Registro ICVM 476 – CRI/CRA
2. Termo de Securitização.
3. Declaração da Instituição Custodiante nos termos da lei 10.931/04.
4. Comunicado de início de distribuição;
5. Declaração Agente Fiduciário - ICVM 583

DocuSigned by:
Juliane Effting Matias
Signed By: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862
CPF: 31181898862
Signing Time: 11/19/2020 | 1:31:58 PM PST


DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Caires
Signed By: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES
CPF: 21606450875
Signing Time: 11/19/2020 | 1:21:26 PM PST


B50CB8E13C274FFFA5AA0D9701BA3196

3CF577FEE98D4192A1364A2531446C0F

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
Cargo: Procurador

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 71FE4D7D502147E58CE765D92F58F455

Status: Concluído

Assunto: CRI BRF SSA | Documentos da Operação

área responsável: estruturação

Origem do Envelope:

Qtde Págs Documento: 229

Assinaturas: 39

Remetente do envelope:

Qtde Págs Certificado: 6

Rubrica: 0

Patrick Camargo

Assinatura guiada: Ativado

Rua Tabapuã, 1123, 21o Andar

Selo com ID do Envelope: Ativado

São Paulo, SP 04111-010

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

patrick.camargo@isecbrasil.com.br

Endereço IP: 191.209.53.200

Rastreamento de registros

Status: Original

19/11/2020 12:55:55

Portador: Patrick Camargo

patrick.camargo@isecbrasil.com.br

Local: DocuSign

Status: Original

19/11/2020 13:40:24

Portador: Ila Sym

ila.sym@isecbrasil.com.br

Local: DocuSign

Eventos de Signatários

Eduardo de Mayo Valente Caires

eduardo.caires@isecbrasil.com.br

Isec Securitizadora S.A

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através do DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

Eduardo de Mayo Valente Caires

3CF577FEE98D419...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.200

Data/Hora

Enviado: 19/11/2020 13:13:47

Visualizado: 19/11/2020 13:20:10

Assinado: 19/11/2020 13:21:41

Gustavo Sanchez Asdourian

gsa@guardian-asset.com

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 22216398802

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 19/11/2020 13:14:33

ID: 9ce2938f-bf4d-477f-8b8b-cb732c070709

DocuSigned by:

Gustavo Sanchez Asdourian

3BFA4D5DF4B143F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.8.8.182

Enviado: 19/11/2020 13:13:48

Visualizado: 19/11/2020 13:14:33

Assinado: 19/11/2020 13:26:54

Hideo Antonio Kawassaki

hideo.kawassaki@brap.com.br

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 04275029852

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 26/10/2020 14:10:00

ID: 0dbdb022-0de9-4fa5-a162-baa34ac3a702

DocuSigned by:

Hideo Antonio Kawassaki

8D936FB69F8B436...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.92.165.27

Enviado: 19/11/2020 13:13:48

Visualizado: 19/11/2020 13:22:46

Assinado: 19/11/2020 13:30:08

Eventos de Signatários	Assinatura	Data/Hora
<p>Juliane Effting Matias juliane.effting@isecbrasil.com.br Isec Securitizadora S.A</p> <p>Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através do DocuSign</p>	<p>DocuSigned by: <i>Juliane Effting Matias</i> B50CB8E13C274FF...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.200</p>	<p>Enviado: 19/11/2020 13:13:47 Visualizado: 19/11/2020 13:30:41 Assinado: 19/11/2020 13:32:12</p>
<p>Luisa Herkenhoff Mis luisa.herkenhoff@isecbrasil.com.br</p> <p>Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 18/11/2020 14:47:28 ID: 4b33297b-438d-4222-a64d-4c9cc9dff7cd</p>	<p>DocuSigned by: <i>Luisa Herkenhoff Mis</i> FC1253A647104C9...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.209.142.7</p>	<p>Enviado: 19/11/2020 13:13:47 Visualizado: 19/11/2020 13:39:08 Assinado: 19/11/2020 13:40:15</p>
<p>Marina M. de Barros mabarros2222@gmail.com</p> <p>Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 16/11/2020 17:02:04 ID: 454e487e-30b8-4fac-bf58-1283d71f1a4b</p>	<p>DocuSigned by: <i>Marina M. de Barros</i> 60A2F18FFDED427...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.200</p>	<p>Enviado: 19/11/2020 13:13:47 Visualizado: 19/11/2020 13:17:46 Assinado: 19/11/2020 13:19:14</p>
<p>Matheus Gomes Faria matheus@simplificpavarini.com.br</p> <p>Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 05813311769</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/11/2020 13:15:51 ID: 429320c3-3ac7-4fce-a1a9-81f439a99f4a</p>	<p>DocuSigned by: <i>Matheus Gomes Faria</i> 3A570DEECFA2430...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.92.76.230</p>	<p>Enviado: 19/11/2020 13:13:48 Visualizado: 19/11/2020 13:15:51 Assinado: 19/11/2020 13:17:41</p>
<p>Sergio Carbone sergio.carbone@brap.com.br</p> <p>Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 02260438865</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 26/10/2020 14:00:30 ID: 481a45eb-bf41-4a87-9524-17bb377f9626</p>	<p>DocuSigned by: <i>Sergio Carbone</i> DF2F0952EECF479...</p> <p>Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Usando endereço IP: 187.92.165.27</p>	<p>Enviado: 19/11/2020 13:13:48 Visualizado: 19/11/2020 13:19:50 Assinado: 19/11/2020 13:27:39</p>

Eventos de Signatários Presenciais	Assinatura	Data/Hora
Eventos de Editores	Status	Data/Hora

Eventos de Agentes	Status	Data/Hora
Eventos de Destinatários Intermediários	Status	Data/Hora
Eventos de entrega certificados	Status	Data/Hora
Eventos de cópia Patrick Camargo patrick.camargo@isecbrasil.com.br Isec Securitizadora S.A Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: DS Electronic Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através do DocuSign	Copiado	Enviado: 19/11/2020 13:40:24 Visualizado: 19/11/2020 13:40:24 Assinado: 19/11/2020 13:40:24
Time Estruturação estruturacao@isecbrasil.com.br Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: DS Electronic Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através do DocuSign	Copiado	Enviado: 19/11/2020 13:13:48 Visualizado: 19/11/2020 13:27:24
Eventos com testemunhas	Assinatura	Data/Hora
Eventos do tabelião	Assinatura	Data/Hora
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	19/11/2020 13:13:48
Entrega certificada	Segurança verificada	19/11/2020 13:19:50
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/11/2020 13:27:39
Concluído	Segurança verificada	19/11/2020 13:40:15
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Isec Securitizadora S.A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Isec Securitizadora S.A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: ivan.reche@isecbrasil.com.br

To advise Isec Securitizadora S.A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at ivan.reche@isecbrasil.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Isec Securitizadora S.A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to ivan.reche@isecbrasil.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Isec Securitizadora S.A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to ivan.reche@isecbrasil.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Isec Securitizadora S.A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Isec Securitizadora S.A during the course of your relationship with Isec Securitizadora S.A.