**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

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.

1. **Número da Emissão**

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

1. **Valor Total da Emissão**

O valor total da Emissão é de até R$ 144.232.159,30 (cento e quarenta e quatro milhões e duzentos e trinta e dois mil e cento e cinquenta e nove reais e trinta centavos) na Data de Emissão (conforme abaixo definido).

1. **Número de Séries**

A Emissão será realizada em série única (“Série”).

1. **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 n° 15.040 do 2° 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$ 35.000.038,66 (trinta e cinco milhões e trinta e oito reais e sessenta e seis 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; (vi) 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 2.584 (dois mil quinhentos e oitenta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 17 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$ 1.000,00110447 (um mil inteiros e cento e dez mil, quatrocentos e quarenta e sete 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 144.232 (cento e quarenta e quatro mil e duzentos e trinta 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, considerando o mês de março de cada ano), calculado da seguinte forma:

, 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:

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 a 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. Para a primeira Data de Atualização será o número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês de dezembro de 2020 referente ao mês de novembro de 2020

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

a) 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”);

b) 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;

c) 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;

d) 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 = 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:

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 1 (um) dia.

*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 05 de agosto 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:

, 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”):

1. 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;
2. 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.
3. obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
4. perfeita formalização, emissão e prenotação para registro desta Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP;
5. 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;
6. 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
7. 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.

**4.15. 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/MF 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 d os 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$ 800.045,44 (oitocentos mil e quarenta e cinco reais e quarenta e quatro 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, reinvindicações, 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, 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.

**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.

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**

1. não cumprimento, pela Emissora, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nesta Escritura, que não tenham sido sanadas no prazo de 1 (um) dia útil;
2. 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**

1. 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 60 (sessenta) 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;
2. 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;
3. 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, resilição, 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;
4. 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;
5. 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);
6. 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);
7. 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;
8. 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);
9. se a Emissora incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil;
10. 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;
11. caso a Emissora sofra qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão, ressalvada a possibilidade de incorporação da Emissora pela LOGBRAS SALVADOR;
12. 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);
13. 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;
14. 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;
15. caso o Imóvel não seja mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas, sem o prévio e expresso 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);
16. se for verificada falsidade, incorreção, omissão ou incompletude de quaisquer declarações feitas pela Emissora nesta Escritura ou nos documentos da oferta;
17. se a Emissora ajuizar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tenha a falência requerida ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades;
18. se, sem o expresso 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;
19. questionamento judicial, pela Emissora ou por qualquer parte relacionada a esta, de qualquer disposição desta Escritura;
20. 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;
21. se, sem o expresso 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
22. 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:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da Oferta em relação à Emissora são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
10. 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;
11. 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;
12. 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;
13. 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;
14. 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;
15. 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;

1. 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;
2. 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;
3. manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
4. 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;
5. 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;
6. envida seus melhores esforços para não utilizar, indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil;
7. 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
8. 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, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

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.*

|  |  |
| --- | --- |
| **N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**  Emissora | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.**  Debenturista | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

**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 | **0,9596** | **SIM** |
| **15/02/2021** | 17/02/2021 | **0,9732** | **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$ 41.827,33 | 0,00% | R$ 41.827,33 |
| B3 | CETIP | Registro CCI | INICIAIS | R$ 1.442,32 | 0,00% | R$ 1.442,33 |
| B3 | CETIP | Carta de Titularidade | INICIAIS | R$ 76,03 | 0,00% | R$ 76,03 |
| B3 | CETIP | Depósito CCI | INICIAIS | R$ 4.326,96 | 0,00% | R$ 4.326,97 |
| BR PARTNERS | Coordenação e Estruturação | INICIAIS | R$ 1.802.901,99 | 9,65% | R$ 1.995.464,30 |
| GUARDIAN | Co-Estruturação | INICIAIS | R$ 1.802.901,99 | 8,65% | R$ 1.973.620,14 |
| 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$ 3.945.476,63** |  | **R$ 4.357.949,75** |

**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$ 1.153,86 | 0,00% | R$ 1.153,86 | R$ 98.078,10 |
| B3 | CETIP | Custódia de CCI | MENSAL | R$ 2.884,64 | 0,00% | R$ 2.884,65 | R$ 245.195,25 |
| **TOTAL** |  |  | **R$ 29.538,50** |  | **R$ 32.332,03** | **R$ 805.775,29** |

*Custos Estimados*

*As despesas acima estão acrescidas dos tributos.*

**Despesas Extraordinárias**

**A - Despesas de Responsabilidade da Emissora:**

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
5. despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
6. honorários do assessor legal;
7. despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
8. remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houverem.
9. 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;
10. 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:**

1. 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;
2. 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;
3. 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

1. 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**

**ANEXO VI**

**MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**