**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 Pamplona, n.º 724, 7.º andar, cj. 77, Jardim Paulista, CEP 01405-001], 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/MF 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 [•] 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

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:

**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. Referida ata com a comprovação do arquivamento na JUCESP deverá ser entregue para a Securitizadora em até 10 (dez) dias a contar da data do registro da publicação.

**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 com a comprovação do arquivamento na JUCESP deverá ser entregue para a Securitizadora em até 10 (dez) dias a contar da data do registro da publicação.

**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 R$ [•] ([•]) 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, direta ou indireta, 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”); e de propriedade da 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”) (“Vendedor”). Os recursos captados com as Debêntures serão integralmente destinados à aquisição, direta ou indireta, do Imóvel, 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 deverá encaminhar para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário os respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, semestralmente, mediante declaração, nos moldes do Anexo II desta Escritura, devendo o Agente Fiduciário dos CRI verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura, no mínimo semestralmente, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para a aquisição do Imóvel.

3.5.4. Caso não seja comprovado o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para o Imóvel até [•] de [•] de [•]deverá ser realizado o resgate antecipado das Debêntures pela Emissora nos termos desta Escritura, com os recursos disponíveis na Conta Vinculada em tal data, com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, abaixo definido. [BRAP: Guardian, até qual data a aquisição pode ser feita?]

3.5.5. Caso não sejam subscritas Debêntures na totalidade do Valor da Emissão, a Emissora aplicará os recursos obtidos, de maneira proporcional ao indicado no quadro do subitem 3.5.1., acima.

**3.6. Vinculação à Emissão de CRI**

3.6.1. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à [•]ª 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”).

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 [•] 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 [•] ([•]) dias contados da Data Emissão, vencendo em [•] 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$ [•] ([•]) para a [•] Série, na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.1.6**. Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas [•] ([•]) debêntures da [•] série que serão vinculadas à emissão dos CRI .

**4.2. Atualização e Remuneração**

O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da Data de Integralização, nas Datas de Aniversário do mês de março de cada ano, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), conforme fórmula abaixo (respectivamente “Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VNA=VNB ×C$$

onde:

*VNA* = Valor Nominal atualizado das Debêntures , calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNB* = Valor Nominal, na Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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



Onde:

 = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de março, será utilizado o número índice do IPCA do mês de janeiro, divulgado no mês de fevereiro.

 = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo, inclusive o que ocorrer por último, sendo “dup” um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou Data de Aniversário, imediatamente anterior inclusive e a próxima Data de Aniversário, exclusive sendo “dut” um número inteiro.

**Observações:**

Para os fins da presente Escritura: (i) “Data de Aniversário” correspondem aos dia 15 de cada mês; (ii)“Data(s) de Pagamento” correspondem aos dias informados no cronograma de pagamentos constante do Anexo I desta Escritura; e (iii) “Data da Primeira Integralização dos CRI” corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.

[BRAP: A primeira atualização do aluguel ocorrerá em **março/2021,** e será utilizada a variação dos últimos 12 meses, IPCA de fev/20 a jan/21 incluisve. Sendo assim, prefiro colocar que o primeiro reajuste do CRI será na PMT de março/21, e a partir de então será anualmente todo mês de março.]

* + - 1. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste a presente Escritura ou qualquer outra formalidade.
			2. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

a) na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) ou, na impossibilidade de utilização deste, por 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 os Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI. (“Novo Índice”);

b) caso na Data de Aniversário o índice do IPCA ou o Novo Índice ainda não tenham sido publicados ou não estejam disponíveis por algum motivo, deverá ser utilizado a variação mensal média dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgados pelo IBGE ou pela Fundação Getúlio Vargas, conforme o caso, e será compensado na data de pagamento imediatamente seguinte à data de divulgação do IPCA ou do Novo Índice; e

c) tanto o IPCA, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

* + 1. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, correspondentes à: (i) 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 Úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário atualizado não amortizado das Debêntures desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da Data de Vencimento imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida abaixo:

$$J=VNA ×(Fator de Juros-1)$$

onde:

*J* = Valor unitário da Remuneração, acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNA* = Conforme item 4.2.1 acima.

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

$$Fator de Juros= \left[\left(\frac{i}{100}+1\right)^{\frac{dp}{252}}\right]^{}$$

Onde:

*i* = 5,50 ([•]);

dp = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário das Debêntures anterior, inclusive, e a data de cálculo, sendo “dp” um número inteiro;

* + 1. O cálculo da amortização de principal das Debêntures será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM\_{i}=VNA×Ta\_{i}$$

Onde:

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

*VNA* = conforme definido no item 4.2.1 acima.

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

* + 1. O cálculo da parcela bruta das Debêntures será realizado com base na seguinte fórmula:

Pi = AMi + J

Onde,

Pi= Valor da i-ésima parcela bruta das Debêntures, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AMi = Conforme definido no item 4.2.3 acima;

J = Conforme definido no item 4.2.2 acima.

**4.3. Pagamento da Remuneração**

A partir da Data da Primeira Integralização do CRI, 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 [•] 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 [•], agência nº [•], do Banco [•] (“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, 01 (um) Dia Útil 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 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 (exclusive) (“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 Vinculada, abaixo definida, 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;
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;
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; [BRAP: como está a DD do imóvel?]
6. que as declarações da Emissora sejam válidas, completas e precisas na oportunidade do pagamento do Preço de Integralização;
7. subscrição e integralização dos CRI no montante suficiente para constituição do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e das Despesas Iniciais, abaixo definidas. [ BRAP: Não haverá fundo de reserva.]

4.9.3.1. 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 Reserva, do Fundo Complemento de Aluguel, do Fundo de Despesas e das despesas iniciais, conforme definidos nesta Escritura. [ BRAP: Não haverá fundo de reserva.]

**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 dos 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. (“Alienação Fiduciária TRX” e “CRI 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. [BRAP: a Logbras está ok em assinar.]

**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 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.

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, 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.

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 (iii) à amortização extraordinária dos CRI. [ BRAP: Não haverá fundo de reserva.]

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.

[BRAP: teremos apenas um fundo de despesas e não de reserva.]

**4.18. Fundo de Despesas {BRAP: ajustar numeração.]**

4.18.1. A Emissora constituirá na Conta Centralizadora, na Data de Integralização um fundo no montante de R$ [•] ([•]) (“Fundo de Despesas” e “Valor Mínimo do Fundo”), para o pagamento das despesas ordinárias vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do item [•] do Termo de Securitização (“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.

c) Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão 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, 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 Emissora.

# 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 poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou serem negociadas privadamente.

**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 7 (sete) 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 16:00 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 10 (dez) dias úteis;
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;

**Vencimento Antecipado Não Automático**

**[BRAP: Havendo a incorporação da SPE, como as contingências da Companhia serão tratadas?]**

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; [BRAP: como está o cartório de Salvador, melhor checar isto, por isso aumentei o prazo.]
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 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. caso não seja reestabelecido o Montante Mínimo do Fundo de Reserva na forma e prazo previstos na cláusula 4.15. acima. [ BRAP: Não haverá fundo de reserva.]
6. 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$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); [BRAP: Companhia está de acordo com esse valor?]
7. 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$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); [BRAP: Companhia está de acordo com esse valor?]
8. protesto de títulos contra a Emissora ou seus controladores, conforme aplicável, ou suas sociedades diretamente controladas em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), desde que o efeito de referido protesto não seja suspenso no prazo legal; [BRAP: Companhia está de acordo com esse valor?]
9. 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$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); [BRAP: Companhia está de acordo com esse valor?]
10. se a Emissora incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil;
11. 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;
12. caso a Emissora sofra qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão;[BRAP: Companhia está de acordo?]
13. 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$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); [BRAP: Companhia está de acordo com esse valor?]
14. 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;
15. 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;
16. 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);
17. se for verificada falsidade, incorreção, omissão ou incompletude de quaisquer declarações feitas pela Emissora nesta Escritura ou nos documentos da oferta;
18. se a Emissora ajuizar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tenha a falência requerida ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades;
19. se, sem o expresso e prévio consentimento da Securitizadora, ocorrer a transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Emissora, previstos nesta Escritura;
20. questionamento judicial, pela Emissora ou por qualquer parte relacionada a esta, de qualquer disposição desta Escritura;
21. 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;
22. se, sem o expresso consentimento da Securitizadora, 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
23. se a Emissora iniciar processo de dissolução e/ou liquidação.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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 [BRAP: Companhia está de acordo com esse valor?]

(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, incluindo, mas não se limitando:

(i) despesas decorrentes da adoção e manutenção de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Securitizadora e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo do prazo das Obrigações Garantidas. Todos os custos e as despesas decorrentes dos procedimentos listados acima deverão ser previamente aprovados pela Emissora;

(ii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(iii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(iv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada as Debêntures, aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos.

(v) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora em relação ao Patrimônio Separado e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, inclusive a realização destas, na forma da regulamentação aplicável;

(vi) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor, e quaisquer prestadores de serviços contratados no âmbito da operação, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(vii) em virtude da administração do Patrimônio Separado, as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança, viagens, transporte, alimentação, estadias, desde que razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, devendo ser observado o disposto no Termo de Securitização;

(viii) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI, e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(ix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado, ou à Securitizadora desde que tais tributos sejam diretamente relacionados ao CRI, e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização. Nesta situação, a Emissora poderá resgatar extraordinariamente as Debêntures, o que resultará no consequente resgate dos CRI;

(x) a taxa de administração devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado de R$ [•] ([•]), atualizada pelo IPCA/IBGE, paga no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês a partir da Data de Integralização dos CRI, conforme Anexo IV;

(xi) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emissora à Securitizadora uma remuneração adicional de R$ [•] ([•]) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, , para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas;

(xii) a remuneração da Instituição Custodiante na seguinte forma: (i) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3: a quantia de R$ [•] ([•]), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de R$ [•] ([•]) 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 mesmo dia dos anos subsequentes;

(xiv) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R$ [•] ([•]) cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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; e

(xv) 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$ [•] ([•]) 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 Emissora 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 Emissora;

(xvi) todo e quaisquer custos recorrentes constantes no Anexo IV.

7.1.3.1. Com relação ao item (xi) do item 7.1.3., acima, a Emissora é responsável pela elaboração e consolidação de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, podendo eventualmente efetuar a contratação de assessores legais, às suas exclusivas expensas.

7.1.3.2. Os custos e despesas indicados no item 7.1.3., acima, serão arcados pela Emissora, desde que previamente aprovados pela mesma e que reembolsará os eventuais custos suportados pela Securitizadora em até 15 (quinze) dias corridos, mediante a apresentação dos comprovantes desses custos, e em caso de atraso, sujeito aos Encargos Moratórios.

7.1.3.3. Os custos e despesas recorrentes previstos no Anexo IV serão pagos pela Emissora, mediante apresentação de nota fiscal, recibo, boleto ou documento equivalente, por meio de comunicação escrita à Emissora, as quais deverão pagá-los em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação. Eventual descumprimento do prazo retro referido pela Emissora somente ensejará um Evento de Vencimento Antecipado após decorrido prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis.

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

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

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

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

7.1.8. 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.

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

7.1.10. 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.

7.1.11. 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”.

7.1.12. 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;

[BRAP: Incluir linguagem para que a Emissora declare que envidará os seus melhores esforços para o registro desta Escritura na Jucesp e que havendo exigência apontadas pela Jucesp, cumprirá imediatamente os apontamentos para registro do documento.]

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da Oferta em relação à Emissora são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. 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;
13. 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;
14. 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; e
7. 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 “u” acima, observado o disposto no subitem 7.1.11. 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 Pamplona, n.º 724, 7.º andar, cj. 77, Jardim Paulista, CEP 01405-001]

São Paulo - SP

At.: [•]

Tel.: [•]

Correio Eletrônico: [•]

Para a Debenturista

**Isec Securitizadora S.A.**

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

São Paulo - SP

At.: Juliane Effting

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: gestao@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, [•] 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 [•]* *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**

**[•]**

**ANEXO II**

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Declaramos, em cumprimento ao disposto na item 3.5 do Instrumento Particular de Escritura da [•]ª 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 [•] 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 Pamplona, n.º 724, 7.º andar, cj. 77, Jardim Paulista, CEP 01405-001], 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 [•] de novembro de 2020 (“Escritura de Emissão”), em atenção ao disposto no subitem 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**

**CUSTOS**

***(Os valores abaixo não levam em consideração eventuais tributos sobre eles incidentes, os quais terão o tratamento conforme os respetivos contratos)***

**[•]**

**ANEXO V**

**MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**ANEXO VI**

**MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**