**Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural**

*celebrado entre*

**Isec Securitizadora S.A.**

*na qualidade de Emissora*

*e*

**LI Investimentos Imobiliários S.A.**

*na qualidade de Devedora*

*e*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*na qualidade de Instituição Custodiante*

Datado

de

[=] de [=] de 2020

**Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural**

Pelo presente instrumento particular, nos termos do artigo 18 da Lei n° 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, e do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada:

**Isec Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300340949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seus representantes legais ao final assinados (“Securitizadora”); e

**LI Investimentos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, sala 18, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita CNPJ/ME sob o nº 34.840.996/0001-65 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE [=], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”).

II. **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante”);

Considerando que:

1. em [=] de [=] de 2020 (“Data de Emissão”), a Devedora emitiu, em favor da Securitizadora, 52.500 (cinquenta e duas mil e quinhentas) debêntures (“Debêntures”), no valor total de R$52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais) (“Valor Principal da Debênture”), de acordo com os termos e condições definidos no “*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A”* celebrado entre a Devedora e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures”), as quais foram subscritas, nesta data, pela Securitizadora;
2. nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora obrigou-se a pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido de remuneração incidente a partir da data de integralização das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM) (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a [5,00% (cinco inteiros por cento)] ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”);
3. os recursos captados por meio das Debêntures serão integralmente destinados à compra dos imóveis objeto das matrículas de nº 115.383, 101.340, 101.464, 101.840, 101.676, 101.538, 101.447, 101.341 a 101.356, 101.448 a 101.463, 101.465 a 101.480, 101.539 a 101.554, 101.677 a 101.692, 101.841 a 101.856, 101.384 a 101.399, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo 7 (sete) andares comerciais e 112 (cento e doze) vagas de garagem (“Imóveis”), sendo referidos Imóveis objeto do “Compromisso de Venda e Compra de Imóveis”, celebrado entre o Banco Bradesco S.A. e a LI Investimentos Imobiliários Ltda. (atual denominação social da Companhia), em 27 de setembro de 2019, e do “Primeiro Aditivo ao Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis”, celebrado pelas mesmas partes em 11 de dezembro de 2019 (“Compromisso de Venda e Compra”);
4. a Securitizadora, quando da subscrição das Debêntures, recebeu a titularidade, os direitos e as obrigações das Debêntures para fins de emissão de cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI”), nos termos desta Escritura de Emissão de CCI e servirá de lastro para uma operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários que terá, substancialmente, as seguintes características (“Operação de Securitização”):
	1. vinculação dos respectivos créditos, devidamente representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [=]ª série da [=]ª Emissão da Securitizadora (“CRI”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, com esforços restritos de colocação, diretamente pela Securitizadora, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476” e “Oferta”, respectivamente) e do artigo 9º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), conforme condições estabelecidas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [=]ª Série da [=]ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*” celebrado, na presente data, entre a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na condição de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”) a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”);
	2. a liberação dos recursos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures à Devedora está condicionada à conclusão de captação de recursos por meio da Operação de Securitização, no âmbito do mercado de capitais brasileiro, mediante a realização da Oferta;
	3. a Securitizadora emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral (“CCI”), por meio deste instrumento, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures; e
	4. a Securitizadora emitirá os CRI, em regime fiduciário, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e representados pela CCI, conforme o disposto no Termo de Securitização, os quais serão ofertados no mercado de capitais brasileiro.
5. A realização da Operação de Securitização é importante para as atividades e negócios imobiliários da Devedora;
6. A manutenção da existência, validade e eficácia da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Securitizadora, das obrigações assumidas em decorrência dos CRI encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e
7. A Securitizadora, pelo presente instrumento, emite a CCI, observados ainda os termos e as condições estabelecidos nos demais instrumentos jurídicos relacionados à Operação de Securitização, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados (em conjunto, os “Documentos da Operação”).

**Isto Posto**, formalizam, neste ato, este “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. Definições

## Definições: Os termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuídos nesta Escritura de Emissão de CCI ou, caso não atribuídos neste, terão o significado atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

1. Objeto

## Objeto: Pelo presente de Escritura de Emissão de CCI, a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários, de sua titularidade por força das Debêntures, à CCI ora emitida.

## Nomeação da Instituição Custodiante: Pelo presente instrumento, a Emissora nomeia a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na condição de agente fiduciário dos CRI (“Instituição Custodiante”) como Instituição Custodiante para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

1. Características Da CCI

## Quantidade: A Securitizadora, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures.

## Valor da Emissão: O valor da emissão da CCI é de R$52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais), que corresponde à 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na data de emissão das Debêntures.

## Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento dos Créditos Imobiliários, conforme representado pela CCI, estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

## Condição da Emissão, Registro e Custódia: A CCI é integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, e emitida com garantia real imobiliária, sob a forma escritural e 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

### Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo registro, lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados da B3 (“Sistema de Registro”), em planilha, no formato *excel*, contendo todas as informações necessárias ao lançamento na B3 e registro no Sistema de Registro, bem como pela guarda da presente Escritura de Emissão de CCI.

### A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 (segmento CETIP UTVM) e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

### Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através da B3.

### Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular anterior da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

### Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.14 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Registro as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema.

## Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I.

## Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I.

## Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são os indicados no Anexo I da presente Escritura de Emissão de CCI.

## Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

## Atualização Monetária e Remuneração: Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e paga nas datas previstas na Escritura de Emissão das Debêntures.

## Encargos Moratórios: Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I deste instrumento.

## Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser resgatados antecipadamente e/ou considerados antecipadamente vencidos e exigíveis na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

## Demais Características: As demais características da CCI estão previstas no Anexo I deste instrumento.

## Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes e 1 (uma) cópia simples da Escritura de Emissão de Debêntures.

## Do Aditamento: Na hipótese de celebração de qualquer aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures que implique em qualquer alteração das características dos Créditos Imobiliários decorrentes do referido instrumento e representados pela CCI, será celebrado um aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, e demais Documentos da Operação que se fizerem necessários, mediante aprovação da Securitizadora, na qualidade de titular da CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração nos sistemas mantidos e administrados pela B3.

### Observada a natureza estruturada da operação na qual se insere a presente Escritura de Emissão de CCI, a alteração a que se refere o *caput*, ou outra aprovação por parte da Securitizadora, na qualidade de titular da CCI, deverá ser conjugada com as eventuais aprovações que se fizerem necessárias pelos titulares dos CRI no âmbito da Operação de Securitização.

## Destinação dos Recursos: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI estará vinculada à destinação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

## Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida e certa da Devedora, sendo que a falta de pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado ensejará sua cobrança pela Securitizadora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto nos artigos 784 e 815 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”).

##

## Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado ensejará a sua cobrança pela Securitizadora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

1. **Garantias**

## Emissão com Garantia Real Imobiliária: A CCI é emitida com garantia real imobiliária, nos termos do

## “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”. Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”) a CCI deverá ser averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

Além da garantia mencionada na cláusula 4.2 acima a CCI contara com (i) a alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, conforme identificadas no “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”) celebrado entre a MG3 Investimentos Ltda., Luiz Carlos da Silva Cantidio Júnior, Nilton Bertuchi, Roberto Bocchino Ferrari, Rubens Cardoso da Silva, na qualidade de Fiduciantes (conforme definidos e qualificados no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações) e a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária e (ii) fiança prestada pela LYON CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.693.517/0001-22, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Fiadora”) em favor da Securitizadora, na qual a mesma obriga-se de forma irrevogável e irretratável como fiadora e principal responsável pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, conforme termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;

1. **Obrigações da Securitizadora e da Instituição Custodiante**

## Obrigações da Securitizadora. A Securitizadora obriga-se a entregar à Instituição Custodiante a via original desta Escritura de Emissão de CCI, bem como cópias simples da Escritura de Emissão de Debêntures.

## Obrigações da Instituição Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, são obrigações da Instituição Custodiante:

1. efetuar o lançamento e registro da CCI encaminhada pela Securitizadora junto à B3, nos moldes da versão vigente do Manual de Operações divulgado pela B3 (“Manual B3”), dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento na B3 sejam disponibilizadas pela Securitizadora, a seu exclusivo critério e nos termos do *layout* disponibilizado pela B3;
2. mediante o recebimento de referida documentação, realizar a custódia física e guarda de 1 (uma) via física desta Escritura de Emissão de CCI;
3. depositar a CCI, sempre que solicitado pela Securitizadora ou pelos respectivos titulares da CCI ao tempo da negociação, conforme o caso, mediante o recebimento de carta assinada acompanhada dos documentos comprobatórios dos poderes dos representantes legais, para: (i) a conta proprietária da Securitizadora na B3; e/ou (ii) a conta de terceiros, desde que previamente indicada pela Securitizadora;
4. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
5. assegurar à Securitizadora o acesso às informações sobre o registro da CCI;
6. responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e
7. na forma do artigo 23, da Lei nº 10.931, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro constante do Termo de Securitização.

### À Instituição Custodiante são conferidos poderes para registrar as CCI junto à B3 na forma escritural.

### Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos da B3, bem como na legislação pertinente e aplicável para o registro, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

1. **Cessão e Negociação da CCI e Substituição da Instituição Custodiante**

## Negociação ou Cessão da CCI: A Securitizadora, a partir da celebração deste instrumento, somente estará autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por elas representados, desde que observados igualmente os termos e restrições da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

### A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e da Instituição Custodiante e será feita por meio da B3.

### Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Securitizadora, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

## Substituição da Instituição Custodiante: A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções: (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções, independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia geral de titulares dos CRI.

1. **Despesas e Tributos**

## Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas referentes ao registro, manutenção da CCI no Sistema de Registro, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade indireta ou direta da Devedora.

### A Instituição Custodiante receberá a seguinte remuneração: (i) pelas funções de implantação e registro da CCI o valor de R$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI; e (ii) pelas funções de Custodiante parcelas anuais de R$3.000,00 (três mil 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 mesmo dia dos anos subsequentes. A remuneração da instituição custodiante será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a CCI ainda esteja ativa no sistema da B3, a qual será calculada *pro rata die*. As despesas mencionadas nos itens (i) e (ii) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

### Todas as despesas da Instituição Custodiante com terceiros especialistas e com assessoria legal, incluídos também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias, relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados e que necessariamente: (i) sejam decorrentes de ações contra a Instituição Custodiante intentadas no exercício de sua função, desde que não fundadas em deficiência, ação ou omissão da Instituição Custodiante no exercício de suas funções; e (ii) lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Instituição Custodiante, deverão ser arcadas na forma prevista na Cláusula 7.1 acima, mediante comprovação de que os custos apresentados estão sendo praticados em valor de mercado.

## Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, execução, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Devedora, nos exatos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

## Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, observadas todas as considerações dos Documentos da Operação.

1. **Disposições Gerais**

## Novação: A eventual tolerância ou concessão do titular da CCI no exercício de qualquer direito que a este for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

## Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

## Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

## Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

## Verificações pela Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar qualquer verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob a obrigação legal e regulamentar da Securitizadora, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem tampouco qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

## As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI; ou ainda (iv) se expressamente previsto nos demais Documentos da Operação.

## Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Securitizadora:

**ISEC SECURITIZADORA S.A**

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215

São Paulo/SP – CEP 04533-010

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

*E-mail:* gestaodeativos@isecbrasil.com.br | juridico@isecbrasil.com

Se para a Instituição Custodiante:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi,

São Paulo/SP – CEP 04.534-002

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Telefone: (11) 3090-0447

Correio Eletrônico: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

Se para a Devedora:

**LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, sala 18, Vila Nova Conceição

São Paulo/SP – CEP 04543-011

At.: Roberto Bocchino Ferrari

Telefone: (11) 3512-2525

*E-mail*: ferrari@lyoncapital.com.br

### As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.

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

1. **Lei Aplicável e Eleição de Foro**

## Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

## Fica eleito o foro da comarca da Capital do estado de São Paulo, para dirimir todas e quaisquer controvérsias e disputas oriundas da presente Escritura de Emissão de CCI ou da CCI, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de [=] de 2020.

*(Página de assinaturas 1 de 4 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado pela Isec Securitizadora S.A. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e com a interveniência da LI Investimentos Imobiliários S.A.)*

**Isec Securitizadora S.A.**

|  |
| --- |
|  |
|

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

 |

*(Página de assinaturas 2 de 4 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado pela Isec Securitizadora S.A. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e com a interveniência da LI Investimentos Imobiliários S.A.)*

**LI Investimentos Imobiliários S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinaturas 2 de 4 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado pela Isec Securitizadora S.A. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e com a interveniência da LI Investimentos Imobiliários S.A.)*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| Por: |  |
| Cargo: |  |

*(Página de assinaturas 3 de 4 Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado pela Isec Securitizadora S.A. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e com a interveniência da LI Investimentos Imobiliários S.A.)*

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |

**ANEXO I**

**CCI**

|  |  |
| --- | --- |
| **Cédula de crédito imobiliário - CCI**  | **Data de Emissão:** [=] de [=] de 2020. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Série** | Única | **Número** | [=] | **Tipo de CCI** | Integral |

|  |
| --- |
| **1. Emissora** |
| Razão Social: **Isec Securitizadora S.A.** |
| CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08 |
| Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi |
| Complemento | Cj. 215 | Cidade | São Paulo | UF | SP | CEP | 04533-010 |

|  |
| --- |
| **2. Devedora** |
| Razão Social: **LI Investimentos Imobiliários S.A.** |
| CNPJ/ME: 34.840.996/0001-65 |
| Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D |
| Complemento | 23º andar, sala 18 | Cidade | São Paulo | UF | SP | CEP | 04543-011 |

|  |
| --- |
| **3. Instituição Custodiante** |
| Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.** |
| CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01 |
| Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466 |
| Complemento | bloco B, conj. 1401 | Cidade | São Paulo | UF | SP | CEP | 04.534-002 |

|  |
| --- |
| **4. Título**  |
| *Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A.* |

|  |
| --- |
| **5. Valor Nominal Da CCI:** R$52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais), calculado em [=] de [=] de 2020 (“Data de Emissão da CCI”), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures. |

|  |
| --- |
| **6. Identificação dos Imóveis:** imóveis objeto das matrículas de nº 115.383, 101.340, 101.464, 101.840, 101.676, 101.538, 101.447, 101.341 a 101.356, 101.448 a 101.463, 101.465 a 101.480, 101.539 a 101.554, 101.677 a 101.692, 101.841 a 101.856, 101.384 a 101.399, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo 7 (sete) andares comerciais e 112 (cento e doze) vagas de garagem. |
| \*Para efeitos de registro B3 será considerado o Imóvel objeto da matrícula [.]. |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. Condições de Emissão da CCI** |  |
| 1. Valor de Principal
 | R$52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.  |
| 1. Juros Remuneratórios
 | A partir da Data de Integralização, inclusive, sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso) das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a [5,00% (cinco inteiros por cento)] ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Integralização até a data do efetivo pagamento (“Remuneração”). |
| 1. Pagamento da Remuneração
 | O pagamento da Remuneração pela Devedora será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento conforme Cláusula 5.21 da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| 1. Prazo e data de vencimento
 | As Debêntures terão prazo de vigência de [365] ([trezentos e sessenta e cinco]) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em [=] de [=] de [=], ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures (“Data de Vencimento”). |
| 1. Amortização do Valor Nominal Unitário
 | Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, devida na Data de Vencimento.  |
| 1. Encargos moratórios:
 | Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. |
| 1. Local e Horário de Pagamento
 | Os pagamentos a que fizerem jus às Debêntures serão efetuados pela Devedora por meio de depósito na Conta Centralizadora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.  |

|  |
| --- |
| **8. Garantias:**  1. A alienação fiduciária dos Imóveis, constituída em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
2. A alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, conforme identificadas no “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”) celebrado entre a MG3 Investimentos Ltda., Luiz Carlos da Silva Cantidio Júnior, Nilton Bertuchi, Roberto Bocchino Ferrari, Rubens Cardoso da Silva, na qualidade de Fiduciantes (conforme definidos e qualificados no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações) e a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária.
3. Fiança prestada pela LYON CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.693.517/0001-22, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Fiadora”) em favor da Securitizadora, na qual a mesma obriga-se de forma irrevogável e irretratável como fiadora e principal responsável pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, conforme termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures
 |