2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 3.729.320 de 25/03/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **89 (oitenta e nove) páginas**, foi apresentado em 25/03/2021, o qual foi protocolado sob nº 3.732.800, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.729.320** no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONTRATO ELETRÔNICO

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

MARINA MOURA DE BARROS:(Padrão: ICP-Brasil)
LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774(Padrão: ICP-Brasil)
GUILHERME LUIS PESENTI E SILVA:00749863099(Padrão: ICP-Brasil)
JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862(Padrão: ICP-Brasil)
EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:(Padrão: ICP-Brasil)
IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE:17694321830(Padrão: ICP-Brasil)
ANDRE LUIS ACKERMANN:27183837807(Padrão: ICP-Brasil)
EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:21606450875(Padrão: ICP-Brasil)
MARINA MOURA DE BARROS:35264278873(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 25 de março de 2021

Assinado eletronicamente

Douglas Soares Saugo
Substituto do Oficial

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00191232545003262

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1126494TIAB000011174CE211

Página 000001/000089 Registro Nº 3.729.320 25/03/2021	Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Celebrado entre

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.,

na qualidade de Emissora,

ISEC SECURITIZADORA S.A.,

na qualidade de Debenturista,

e

GAFISA S.A.

na qualidade de Fiadora

22 de março de 2021

Registro Nº
3.729.320
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.

I. Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora:

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º andar, Conjunto 32, Bloco 2, CEP 04.543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.168.657/0001-74, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 3530041516-7, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora");

II. De outro lado, na qualidade de debenturista:

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35300340949, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

III. E, na qualidade de fiadora:

GAFISA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 16101, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.147.952, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiadora");

CONSIDERANDO QUE:

A. De acordo com o estatuto social, a Emissora tem por objeto social **(a)** incorporação imobiliária, nos termos da lei nº 4.591/64, inclusive de empreendimentos imobiliários corporativos, comerciais, shopping centers, logísticos e de uso misto; **(b)** planejamento e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; **(c)** aluguel de imóveis próprios e de terceiros; **(d)** administração de bens imóveis próprios e de terceiros; **(e)** compra e venda de imóveis, inclusive, frações ideais de imóveis; **(f)** construção civil e prestação de serviços de engenharia; **(g)** prestação de serviços de consultoria, desenvolvimento, administração, assessoria e gestão de empreendimentos imobiliários e atividades inerentes ao mercado

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

imobiliário, inclusive de ativos imobiliários de terceiros; **(h)** participação em sociedade, consórcios e fundos de investimentos; **(i)** locação de ativos imobiliários por meio de Build to Suit, Sale Leaseback e arrendamento; **(j)** prestação de serviços de consultoria, assessoria e administração de ativos imobiliários fundos, clube de investimentos ou outras formas associativas de investidores atuantes no mercado imobiliário;

B. a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, de sua 1ª (primeira) emissão, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão, a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista;

C. os Recursos (conforme definido abaixo) a serem captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser utilizados, exclusivamente, conforme a Destinação de Recursos (conforme definido abaixo) prevista na Cláusula 6 abaixo;

D. após a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão;

E. a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário dos CRI"), a ser contratado por meio dos Termos de Securitização, acompanhará a Destinação de Recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 6 desta Escritura de Emissão;

F. a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de créditos imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 229ª série da 4ª emissão e da 230ª série da 4ª emissão da Debenturista, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro nos termos dos Termos de Securitização ("Securitização"); e

G. a totalidade dos CRI será distribuída por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("Oferta"), e serão destinados aos investidores, sendo os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, denominados "Titulares dos CRI".

Resolvem, de comum acordo e em regular forma de direito, celebrar a presente Escritura de Emissão, em observância às cláusulas e condições descritas abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos desta Escritura de Emissão, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo e, caso não definidos abaixo ou no decorrer desta Escritura de Emissão, deverão ter os significados previstos nos Termos de Securitização (a seguir definido):

"Aditamento"	tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.1 abaixo
"Agente Fiduciário dos CRI"	significa a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, qualificada no considerando E acima.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.11.2 abaixo
"ANBIMA"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Ajuste Econômico Futuro das Debêntures**"**	tem o significado atribuído na Cláusula.7.11.2 (iii) (b)
"Alienação Fiduciária de Cotas"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo.
"Aprovação FIM"	É a assembleia geral extraordinária de cotistas do FIM, realizada em 17 de março de 2021, por meio da qual foi aprovada a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FIM.
"Aprovação Societária da Emissora"	tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 abaixo.
"Aprovação Societária da Fiadora"	tem o significado atribuído na Cláusula 2.2.1 abaixo.
"Assembleia Geral de Debenturista"	tem o significado atribuído na Cláusula 11.1 abaixo.
"Assembleia Geral de Titulares dos CRI"	significa as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI previstas nos Termos de Securitização, as quais servirão para deliberações acerca de matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

"Atualização Monetária"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.14 abaixo
"Autoridade"	significa qualquer pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidades ou órgãos, agentes públicos e/ou qualquer pessoa natural, vinculada, direta ou indiretamente, ao Poder Público na República Federativa do Brasil, quer em nível federal, estadual, distrital ou municipal, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Executivo, Legislativo e/ou Judiciário, entidades da administração pública direta ou indireta, entidades autorreguladoras e/ou qualquer pessoa com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo na República Federativa do Brasil.
"Avisos à Debenturista"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.36 abaixo.
"B3":	significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro.
"Boletim de Subscrição"	significa o respectivo boletim de subscrição das Debêntures.
"Cartório de Títulos e Documentos"	tem o significado atribuído na Cláusula 3.3.1 abaixo.
"Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo.
"CCI"	em conjunto, significa CCI 1ª Série e CCI 2ª Série.
"CCI 1ª Série"	tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.2 abaixo.
"CCI 2ª Série"	tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.2 abaixo.
"CNPJ/ME"	significa no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

"Comunicação de Amortização Extraordinária	tem o significado atribuído na Cláusula 7.12.1 abaixo.
"Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.10. (i) abaixo.
"Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	tem o significado atribuído na 7.11 (i) abaixo.
"Condições Precedentes"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.20 abaixo.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo.
"Contrato de Distribuição"	significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, das 229ª e 230ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora, a Fiadora, a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Debenturista
"Conta Centralizadora 229ª Série"	conta do patrimônio separado dos CRI 229ª Série, qual seja, a conta corrente nº 3268-9, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora.
"Conta Centralizadora 230ª Série"	conta do patrimônio separado dos CRI 230ª Série, qual seja, a conta corrente nº 3269-7, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora.
"Contas Centralizadoras"	em conjunto, a Conta Centralizadora 229ª Série e a Conta Centralizadora 230ª Série.
"Conta de Livre Movimentação"	conta corrente nº 104501-8, agência 0001, de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Máxima S.A. (243).
"Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas"	significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FIM e o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FII.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FIM"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo.

"Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FII"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo.
"Controlada"	qualquer sociedade controlada (conforme definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), diretamente ou por meio de outras controladas.
"Cotas"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo.
"Cotas Adicionais"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.4 abaixo.
"Créditos Imobiliários"	tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.1 abaixo
"CRI"	significa, em conjunto os CRI 229ª Série e os CRI 230ª Série.
"CRI 229ª Série"	significa os certificados de recebíveis imobiliários objeto da 229ª série da 4ª emissão da Securitizadora, emitidos por meio do Termo de Securitização 229ª Série.
"CRI 230ª Série"	significa os certificados de recebíveis imobiliários objeto da 230ª da 4ª emissão da Securitizadora, emitidos por meio do Termo de Securitização 230ª Série.
"CVM":	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.1 abaixo.
"Data de Integralização"	significa a data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão.
"Data de Pagamento da Remuneração"	significa cada data em que irá ocorrer um evento de pagamento da Remuneração de cada série, conforme descritas no Anexo I à presente Escritura de Emissão.
"Data de Vencimento"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.2 abaixo.
"Datas de Verificação"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.3 abaixo
"Debêntures"	tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 abaixo.
"Debêntures Primeira Série"	significa as debêntures objeto da Emissão distribuídas no

	âmbito da 1ª (primeira) série.
"Debêntures Segunda Série"	significa as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série.
"Debenturista" ou "Securitizadora"	significa a ISEC Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo.
"Destinação dos Recursos"	tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo.
"DI Futuro"	tem o significado atribuído na Cláusula. 7.11.2 (iii) (b)
"Dia Útil"	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.
"Documentos da Operação"	conforme definidos cada um nos Termos de Securitização, significa, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** os Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas; **(iv)** os Termos de Securitização; **(v)** o Instrumento de Emissão de CCI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** cada boletim de subscrição dos CRI; **(viii)** a declaração de investidor profissional; e **(ix)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta.
"DOESP"	significa Diário Oficial do Estado de São Paulo.
"Efeito Adverso Relevante"	significa a ocorrência de qualquer evento ou situação que possa causar alteração adversa e relevante nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, socioambientais ou operacionais da Emissora, da Fiadora e/ou na capacidade da Emissora e/ou da Fiadora, na qualidade de garantidora, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação.
"Emissão"	tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 abaixo.
"Emissora"	significa a Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A., qualificada no preâmbulo.

"Empreendimentos"	significa, em conjunto, o Hotel Fasano Itaim e os Studios.
"Escritura de Emissão"	significa o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.*".
"Escritura de Emissão de CCI"	tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.2 abaixo.
"Escriturador das Debêntures"	significa a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, qualificada no considerando E acima.
"Escriturador dos CRI"	significa o Banco Bradesco S.A., instituição financeira, com sede na cidade Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração dos CRI.
"Evento de Amortização Extraordinária"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.11.2 abaixo.
"Evento de Execução da Reestruturação Financiamento CEF"	significa um evento de execução das dívidas oriundas da Reestruturação Financiamento CEF, por meio da cobrança dos valores devidos e não pagos, judicial ou extrajudicialmente, assim como a excussão das garantias outorgadas no âmbito da Reestruturação Financiamento CEF.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático"	tem o significado atribuído na Cláusula 8.1 abaixo.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"	tem o significado atribuído na Cláusula 8.2 abaixo.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	em conjunto, Evento de Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não Automático.

"Fiadora"	significa a Gafisa S.A., qualificada no preâmbulo.
"Fiança"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.7 abaixo.
"FIM"	significa o Oita Fundo de Investimento Multimercado, administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, a qual é autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, n° 12.691, de 16 de novembro de 2012, e registrado sob o CNPJ/ME 40.190.576/0001-83
"FII Ibiza"	significa o Ibiza Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, a qual é autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, n° 12.691, de 16 de novembro de 2012, e registrado sob o CNPJ/ME 39.375.158/0001-81
"FII Pompéia"	significa o Pompeia Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, a qual é autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, n° 12.691, de 16 de novembro de 2012, e registrado sob o CNPJ/ME 39.449.207/0001-83.
"Fundos"	em conjunto, FIM, FII Ibiza e FII Pompéia.
"Fundo de Despesas"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.9 abaixo.
"Fundos de Reserva"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.8 abaixo.

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

"Garantias"	em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas.
"Garantias Reais"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo.
"Grupo Econômico"	significa o conjunto formado pela Emissora, pela Fiadora e suas Controladas, diretas ou indiretas.
"Hotel Fasano Itaim"	Significa, em conjunto, o Subcondomínio 02 – Hotel, Subcondomínio 04 – Restaurante e Subcondomínio 05 – Café, conforme descritos no registro de incorporação reproduzido no Av. 03 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
"IBGE"	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IPCA"	significa Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
"Imóveis"	significa os empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas descritas Anexo II à presente Escritura de Emissão.
"Índices Financeiros da Fiadora"	tem o significado atribuído na Cláusula 8.2 abaixo(xxv) abaixo.
"Instrução CVM 414"	significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM 476"	significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Juros Moratórios"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.26 abaixo.
"Laudo de Avaliação"	significa o laudo de avaliação a ser elaborado, anualmente a partir da Data de Emissão, por Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda. ou qualquer outra empresa de avaliação aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

"Lei nº 14.030/2020"	significa a Lei nº 14.030, de 29 de julho de 2020.
"Lei 9.514"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei de Lavagem de Dinheiro"	significa a Lei nº 9.617, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
"Lei de Mercado de Capitais"	significa a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Legislação Socioambiental"	significa a legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho, ao patrimônio histórico e cultural, à sustentabilidade, bem como as demais legislações e regulamentações socioambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas ao combate ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, bem como a crimes contra o meio ambiente.
"LTV"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.1 abaixo.
"Multa"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.26 abaixo.
"Normas Anticorrupção"	significa qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a *UK Bribery Act* de 2010, a *U.S. Foreign Corrupt Pratices Act of 1977* e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicáveis.
"Notificação de Descumprimento"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.7.1 abaixo

"Obrigação Financeira"	significa qualquer valor devido em decorrência de: **(i)** empréstimos, mútuos, financiamento e outras dívidas financeiras onerosas, incluindo, sem limitação, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares no Brasil e/ou no exterior, operações de arrendamento mercantil, incluindo *leasing* financeiro, *sale and leaseback*, ou qualquer outra espécie de arrendamento admitida pela legislação aplicável; **(ii)** saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos em que a Emissora e/ou a Fiadora, conforme o caso, ainda que na condição de garantidora, seja parte; **(iii)** aquisições de ativos a pagar referentes a investimentos, por meio de aquisições de participações societárias em sociedades não consolidados nas demonstrações financeiras da Emissora e/ou da Fiadora, conforme o caso, e **(iv)** cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e/ou da Fiadora, conforme o caso.
"Obrigações Garantidas"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo.
"Oferta"	tem o significado atribuído no considerando G acima
"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.10 abaixo.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.10 abaixo (ii).
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ainda que sob condição suspensiva, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pela opção de compra decorrente da operação realizada entre o FIM e determinado investidor do FII Pompéia, por meio da qual o FIM outorgou opção de compra de até 430.089,83 (quatrocentos e trinta mil, oitenta e nove e

	oitenta e três centésimos) das cotas de emissão do FII Pompéia.
"Operação de Securitização"	significa a operação estruturada de securitização de créditos imobiliários que resultará na emissão dos CRI, a ser disciplinada pelos Termos de Securitização.
"Parte"	significa, indistintamente, cada parte desta Escritura de Emissão.
"Partes"	significa a Emissora e a Debenturista, quando mencionadas em conjunto.
"Período de Capitalização"	significa o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, conforme as Datas de Pagamento da Remuneração de cada série constantes da tabela no Anexo I desta Escritura de Emissão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou, ainda, a data em que ocorrer o vencimento antecipado e/ou resgate antecipado, conforme o caso. Para o primeiro período de capitalização, será adicionado prêmio de 2 (dois) dias úteis no "dup".
"Preço de Integralização"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.21 abaixo.
"Prêmio de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.10 abaixo.
"Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.11. (iii) abaixo.
"Prêmio Resgate Antecipado Venda de Ativos**"**	tem o significado atribuído na Cláusula.7.11.2 abaixo(iii) abaixo
"Recursos"	tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo.

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

"Reestruturação Financiamento CEF"	significa a reestruturação, renegociação e/ou repactuação, conforme o caso, dos termos e condições dos seguintes instrumentos: **(i)** o Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE nº 155552320110, celebrado entre a Caixa Econômica Federal e a Fiadora, em 30 de abril de 2013, conforme alterado, para a construção do empreendimento imobiliário denominado "Alpha Green Business Tower", em Barueri/SP, **(ii)** o Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE nº 155552238954, celebrado entre a Caixa Econômica Federal e a Fiadora, em 31 de julho de 2012, conforme alterado, para a construção do empreendimento imobiliário denominado "Americas Avenue Comercial Square", no Rio de Janeiro/RJ; **(iii)** o Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE nº 155552933581, celebrado entre a Caixa Econômica Federal e a Fiadora, em 30 de dezembro de 2013, conforme alterado, para a construção do empreendimento imobiliário denominado "Axis Business Tower", em São Paulo/SP; **(iv)** o Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE nº 155553056982, celebrado entre a Caixa Econômica Federal e a Fiadora, em 30 de abril de 2014, conforme alterado, para a construção do empreendimento imobiliário denominado "Gafisa Square Santo Amaro F1 – Gafisa Easy", em São Paulo/SP; e **(v)** o Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE nº 155552609333, celebrado entre a Caixa Econômica Federal, a Gafisa SPE – 113 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Fiadora, dentre outros, em 28 de junho de 2013, conforme alterado, para a construção do empreendimento imobiliário denominado "Target Offices & Mall", no Rio de

	Janeiro/RJ.
"Reforço de Garantias"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.4 abaixo.
"Remuneração"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.15 abaixo.
"Remuneração dos CRI"	a remuneração que será paga aos Titulares dos CRI nos termos dos Termos de Securitização.
"Rendimentos das Cotas"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo.
"Reorganização Societária Permitida"	significa a incorporação da totalidade das ações de emissão da Emissora por outra companhia, desde que (i) a sucessora permaneça com o capital aberto; (ii) a companhia incorporadora seja sociedade integrante do Grupo Econômico da Fiadora; (iii) a companhia incorporadora esteja adimplente com a Lei de Lavagem de Dinheiro e as Normas Anticorrupção; e (iv) seja realizada a adesão integral, pela sucessora, aos termos e condições dos Documentos da Operação.
"Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.11.1 abaixo.
"Resgate Antecipado Venda de Ativos"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.11.2 abaixo.
"Securitização"	tem o significado atribuído no considerando F acima.
"Studios"	significa, em conjunto, os 32 (trinta e dois) studios identificados como studios 401, 402, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 511, 621, 701, 702, 703, 705, 706, 707, 708, 711, 712, 720, 721, pertencentes ao Subcondomínio 03 – Studios, assim descrito no registro de incorporação reproduzido no Av. 03 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
"TCA"	significa o pelo Termo de Compromisso Ambiental nº 019/2019.
"Termo de Securitização 229ª ª Série"	significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 229ª Série da 4ª Emissão da ISEC*

	Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
"Termo de Securitização 230ª Série"	significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
"Termos de Securitização"	significa, em conjunto, o Termo de Securitização 229ª Série e o Termo de Securitização 230ª Série
"Titulares dos CRI"	tem o significado atribuído no considerando G acima
"Valor de Aquisição dos Studios"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.1 abaixo.
"Valor Devido Antecipadamente"	tem o significado atribuído na Cláusula 8.4 abaixo.
"Valor do Fundo de Reserva"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.8.2 abaixo.
"Valor Médio dos Studios"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.1 abaixo.
"Valor Nominal Unitário"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.3 abaixo.
"Valor Nominal Unitário Atualizado"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.13 abaixo.
"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"	o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI conforme definido nos Termos de Securitização.
"Valor Total da Emissão"	tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 abaixo.
"Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	tem o significado atribuído na Cláusula 7.10. (ii) abaixo.
"Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos"	tem o significado atribuído na Cláusula.7.11.2 abaixo.
"Vencimento Antecipado	tem o significado atribuído na Cláusula 8.1 abaixo.

Automático"	
"Vencimento Antecipado Não Automático"	tem o significado atribuído na Cláusula 8.2 abaixo.
"Vencimento Antecipado"	significa em conjunto, Vencimento Antecipado Automático e Não Automático

1.2. Interpretações.

Para efeitos desta Escritura de Emissão, a menos que o contexto exija de outra forma:

(i) qualquer referência feita nesta Escritura de Emissão a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo desta Escritura de Emissão, salvo previsão expressa em contrário;

(ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;

(iii) qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(v) as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;

(vi) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;

(vii) o preâmbulo e os anexos integram esta Escritura de Emissão e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo desta Escritura de Emissão, sendo certo que qualquer referência a esta Escritura de Emissão deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os anexos;

(viii) referências a esta Escritura de Emissão ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a esta Escritura de Emissão ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(ix) a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e

(x) os títulos das cláusulas, sub-cláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA

2.1. Autorização Societária da Emissora

2.1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada com base nas deliberações aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 22 de março de 2021 ("Aprovação Societária da Emissora"), na qual foram deliberados e aprovados, entre outras matérias, **(i)** os termos e condições da 1ª (Primeira) emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em duas séries, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a outorga das Garantias Reais; e **(iv)** a autorização à diretoria da Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização.

2.2. Autorização Societária da Fiadora

2.2.1. A fiança prestada pela Fiadora é outorgada com base na deliberação aprovada na Reunião de Conselho da Fiadora, realizada em 26 de fevereiro de 2021 ("Aprovação Societária da Fiadora"), sendo que a Aprovação Societária da Fiadora será **(i)** arquivada na JUCESP; e **(ii)** publicada de acordo com o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA TERCEIRA - REQUISITOS

3.1. Arquivamento e Publicação da Aprovação Societária da Emissora e da Aprovação Societária da Fiadora

3.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, **(i)** a ata da Aprovação Societária da Emissora será **(a)** arquivada na JUCESP; e **(b)** publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Diário do Comércio"; e **(ii)** a ata da Aprovação Societária da Fiadora será **(a)** arquivada na JUCESP; e **(b)** publicada no DOESP e no jornal "Diário do Comércio ",

em ambos os casos, de acordo com o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

3.1.2. Os atos societários relacionados à Emissão que eventualmente venham a ser realizados após o arquivamento desta Escritura de Emissão também serão, de acordo com a legislação em vigor, arquivados na JUCESP e publicados de acordo com o estabelecido na legislação aplicável.

3.1.3. A Emissora e/ou a Fiadora, conforme o caso, deverá entregar à Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo arquivamento, 1 (uma) cópia da ata da Aprovação Societária da Emissora, da Aprovação Societária da Fiadora devidamente arquivada na JUCESP.

3.2. Inscrição da Escritura de Emissão na JUCESP

3.2.1. A presente Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, serão devidamente inscritos na JUCESP, pela Emissora e às suas expensas, nos termos do artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

3.2.2. A Emissora compromete-se, às suas expensas, a **(i)** efetuar o protocolo desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer aditamento à Escritura de Emissão ("Aditamento") na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura do respectivo instrumento; e **(ii)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer Aditamento na JUCESP, 1 (uma) cópia digitalizada da via devidamente registrada na JUCESP. A Emissora envidará seus melhores esforços para que a Escritura de Emissão venha a ser registrada pela JUCESP no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protocolo, observado os termos do artigo 6 da Lei nº 14.030/2020, podendo ser automaticamente prorrogado por igual período em caso de exigências apresentadas pela JUCESP, sem a necessidade de qualquer manifestação ou aprovação da Debenturista ou dos Titulares dos CRI.

3.3. Registro da Escritura de Emissão nos Registros de Títulos e Documentos

3.3.1. Adicionalmente e sem prejuízo ao disposto acima, para todos os fins e efeitos legais, especialmente em virtude da fiança prestada pela Fiadora, a Emissora compromete-se, às suas expensas, a **(i)** efetuar o protocolo desta Escritura de Emissão e seus eventuais Aditamentos, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de Títulos e Documentos"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura de Emissão ou do Aditamento; **(ii)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer Aditamento no Cartório de

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Títulos e Documentos, 1 (uma) cópia digitalizada da via devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

3.4. Registro da Emissão pela CVM ou pela ANBIMA

3.5.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada para Debenturista, sem qualquer esforço de venda ou colocação perante investidores, ou intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição, razão pela qual a Emissão fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Capitais.

3.5. Dispensa de Registro para Distribuição e Negociação

3.6.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado, nos termos a serem previstos nos Termos de Securitização. A escrituração das Debêntures será realizada em conformidade com os procedimentos do Escriturador das Debêntures.

CLÁUSULA QUARTA - OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. *Objeto Social da Emissora*. De acordo com o estatuto social, a Emissora tem por objeto social **(i)** incorporação imobiliária, nos termos da lei n° 4.591/64, inclusive de empreendimentos imobiliários corporativos, comerciais, shopping centers, logísticos e de uso misto; **(ii)** planejamento e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; **(iii)** aluguel de imóveis próprios e de terceiros; **(iv)** administração de bens imóveis próprios e de terceiros; **(v)** compra e venda de imóveis, inclusive, frações ideais de imóveis; **(vi)** construção Civil e prestação de serviços de engenharia; **(vii)** prestação de serviços de consultoria, desenvolvimento, administração, assessoria e gestão de empreendimentos imobiliários e atividades inerentes ao mercado imobiliário, inclusive de ativos imobiliários de terceiros; **(viii)** participação em sociedade, consórcios e fundos de investimentos; **(ix)** locação de ativos imobiliários por meio de *Build to Suit, Sale Leaseback* e arrendamento; **(x)** prestação de serviços de consultoria, assessoria e administração de ativos imobiliários

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

fundos, clube de investimentos ou outras formas associativas de investidores atuantes no mercado imobiliário.

CLÁUSULA QUINTA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. *Número da Emissão.* A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

5.2. *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão é de R$165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R$82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais), em relação às Debêntures Primeira Série (conforme definido abaixo); e **(ii)** R$82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais), em relação às Debêntures Segunda Série (conforme definido abaixo).

5.3. *Séries.* A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo que as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominadas "Debêntures Primeira Série" e as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominadas "Debêntures Segunda Série".

5.4. *Quantidade*. Serão emitidas 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) Debêntures, sendo **(i)** 82.500 (oitenta e duas mil e quinhentas), em relação às Debêntures Primeira Série; e **(ii)** 82.500 (oitenta e duas mil e quinhentas), em relação às Debêntures Segunda Série.

5.5. *Vinculação à Emissão de CRI.* A partir da primeira Data de Integralização, as Debêntures da Primeira Série serão vinculadas aos CRI 229ª Série e as Debêntures da Segunda Série serão vinculadas aos CRI 230ª Série, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM 476 e dos Termos de Securitização.

5.5.1. Após a subscrição e integralização das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários").

5.5.2. A Securitizadora emitirá 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários referentes às Debêntures Primeira Série ("CCI 1ª Série") a ser vinculada aos CRI 229ª Série por meio do Termo de

Securitização 229ª Série; e **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários referentes às Debêntures Segunda Série ("CCI 2ª Série" e, quando em conjunto com a CCI 1ª Série, as "CCI") a ser vinculada aos CRI 230ª Série por meio do Termo de Securitização 230ª Série, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" a ser celebrada entre a Debenturista e a instituição custodiante ("Escritura de Emissão de CCI").

5.5.3. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 5.5 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, em razão dos regimes fiduciários a serem instituídos pela Securitizadora, na forma dos artigos 9º e 16 da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista. Neste sentido, os Créditos Imobiliários: **(i)** constituem Patrimônios Separados, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese; **(ii)** permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculados, bem como dos respectivos custos da administração; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos nos Termos de Securitização; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Termos de Securitização; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados.

CLÁUSULA SEXTA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1. *Destinação dos Recursos.* Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão destinados ao reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Emissora anteriormente à emissão dos CRI, relacionados à aquisição dos Imóveis, nos montantes descritos no Anexo II ("Imóveis", "Recursos" e "Destinação dos Recursos", respectivamente), observadas as disposições descritas nas Cláusulas abaixo.

6.2. *Destinação dos Recursos Reembolso.* Na mesma Data de Integralização, os Recursos serão integralmente utilizados para o reembolso dos gastos, custos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição dos Imóveis.

6.2.1. A Emissora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, comprovantes de transferências eletrônicas bancárias, boletins de

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

subscrição, documentos societários, termos de quitação e outros documentos relevantes, que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição dos Imóveis, em valor equivalente aos dos Créditos Imobiliários na Data de Integralização. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário dos CRI confirmará, em data anterior a data de assinatura desta Escritura de Emissão, a verificação do emprego dos Recursos obtidos com a emissão das Debêntures.

6.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo, solicitar, a Emissora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao reembolso de gastos e despesas, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, caso em que a Emissora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

6.2.2.1. A Emissora prestará contas ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos previamente às assinaturas da presente Escritura de Emissão e dos Termos de Securitização, mediante a apresentação de cópias dos comprovantes das despesas elencadas no Anexo IV desta Escritura de Emissão.

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

6.2.4. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI à Debenturista, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Cláusula 8 abaixo.

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

6.2.5. A Emissora se obriga, desde já, a destinar todo o valor relativo aos Recursos na forma acima estabelecida, independentemente da realização, pela Emissora, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar o emprego de tais Recursos, conforme a seguir estabelecido.

6.2.6. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão.

6.2.7. A Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI declaração certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários de sua emissão, nos termos dos Termos de Securitização.

CLÁUSULA SÉTIMA - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

7.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 22 de março de 2021.

7.2. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures. Ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, as Debêntures terão vencimento no prazo de 2.551 (dois mil e quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de março de 2028 ("Data de Vencimento").

7.3. *Valor Nominal Unitário*. O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (mil reais).

7.4. *Forma e Conversibilidade*. As Debêntures serão da forma nominativa, escritural, sem a emissão de cautelas ou de certificados, e não serão conversíveis em ações.

7.5. *Espécie*. As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, nos termos da Cláusula 7.7 abaixo.

7.6. *Garantias Reais*. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, à

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Atualização Monetária, à Remuneração (conforme definido abaixo), ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo), ao Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, ao Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos e aos Encargos Moratórios; e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização dos Patrimônios Separados (conforme definido nos Termos de Securitização) para arcar com tais custos (em conjunto, as "Obrigações Garantidas"), será constituída em benefício da Debenturista, a alienação fiduciária sobre as cotas de emissão dos Fundos (conforme definido abaixo) ("Cotas") e de titularidade das respectivas alienantes, conforme aplicável, bem como a cessão fiduciária de todos os frutos, rendimentos, direitos, proventos, lucros, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos relacionados às cotas a que faça jus as respectivas alienantes, conforme aplicável ("Rendimentos das Cotas", "Alienação Fiduciária de Cotas" e "Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas" respectivamente, sendo a Alienação Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas, em conjunto, denominados "Garantias Reais"), por meio da assinatura, registro e averbação dos seguintes instrumentos: **(a)** "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*", celebrado entre a Emissora, na qualidade de alienante, a Debenturista, na qualidade de credora e o FIM, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FIM"); **(b)** "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*", celebrado entre o FIM, na qualidade de alienante, a Debenturista, na qualidade de credora e o FII Ibiza e o FII Pompéia, na qualidade de intervenientes anuentes (o "Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas - FIIs", em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FIM, os "Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas").

7.6.1. A partir da primeira Data de Integralização até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, o *loan to value* obtido por meio da divisão do valor total do saldo devedor das Debêntures pela somatória do valor atribuído ao Hotel Fasano Itaim por meio da emissão do Laudo de Avaliação e do **(i)** valor de aquisição dos Studios por meio da escritura pública de venda e compra dos Studios celebrada entre Taperebá Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. na qualidade de administradora do FII Ibiza em 12 de janeiro de 2021 ("Valor de Aquisição dos Studios"); ou **(ii)** caso já tenham ocorrido vendas dos Studios, o valor médio de venda, líquido de corretagem, do metro quadrado dos Studios considerando as últimas 5 (cinco) vendas realizadas no Empreendimento imediatamente anteriores a cada Data de Verificação, desde que tenham ocorrido nos últimos 6 (seis) meses ("Valor Médio

dos Studios"). Caso não tenham ocorrido 5 (cinco) vendas no período de 6 (seis) meses anteriores à Data de Verificação, o valor será verificado por meio de Laudo de Avaliação ou, caso não apresentado, será considerado o Valor de Aquisição dos Studios. Em ambos os casos, o valor será apurado de forma proporcional à participação indireta da Devedora nos respectivos Empreendimentos considerando o percentual de Cotas oneradas ao Debenturista nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas, e deverá corresponder a todo momento a, pelo menos, 70% (setenta por cento) ("LTV").

7.6.2. Serão desconsideradas para fins do cálculo do LTV as Cotas que não tenham sido objeto da Alienação Fiduciária de Cotas e as Cotas e/ou Imóveis que venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro Ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

7.6.3. O valor para fins de verificação do cumprimento do LTV será verificado anualmente, no dia 18 do mês de março de cada ano, a partir da Data de Emissão (as "Datas de Verificação"), pela Debenturista, por meio dos novos Laudos de Avaliação ou, no caso dos Studios, por meio da respectiva escritura de compra e venda ou comprovação do Valor Médio dos Studios, conforme o caso.

7.6.4. Caso, a qualquer tempo, seja constatado **(i)** que o LTV foi descumprido, ou **(ii)** haja a incidência de qualquer evento que afete as cotas objeto da Alienação Fiduciária de Cotas e/ou os Imóveis de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Debenturista deverá notificar a Emissora para que esta recomponha o LTV, o que deverá ser realizado pela Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida notificação, por meio de **(a)** apresentação de imóveis e/ou cotas ou ações adicionais de emissão de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora, as quais deverão ser previamente aprovadas pela Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI em assembleia geral de titulares dos CRI convocada para este fim ("Cotas Adicionais"), que poderão ser objeto de uma alienação fiduciária; ou **(b)** depósito de recursos em moeda corrente nacional nas Contas Centralizadoras, de forma *pro rata* ao saldo remanescente de cada CRI, em montante suficiente para o reestabelecimento do LTV, os quais deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos (conforme definido nos Termos de Securitização) ("Reforço de Garantias").

7.6.5. Caso existam Cotas Adicionais livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames em montante suficiente para viabilizar a recomposição do LTV, e a

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Emissora optar pela sua recomposição por meio de alienação fiduciária de Cotas Adicionais, tal oneração será constituída por meio de celebração de contrato de alienação fiduciária de cotas, nos mesmos moldes dos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas.

7.6.6. Os registros no Cartório de Títulos e Documentos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas deverão ser realizados previamente a primeira Data de Integralização.

7.6.7. O registro no Cartório de Títulos e Documentos do novo contrato de alienação fiduciária de Cotas e demais atos para formalização da alienação fiduciária das Cotas Adicionais deverão ocorrer nos mesmos prazos previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas, às expensas da Emissora.

7.6.8. *Liberação das Cotas:* Caso **(i)** após a entrega do Laudo de Avaliação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 7.6.3 acima e **(ii)** desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, seja constatado pela Securitizadora um LTV menor que 50% (cinquenta por cento) ("LTV Máximo"), poderá ocorrer a liberação das Cotas dos Fundos, na exata proporção do referido excesso constatado, observados os termos e condições abaixo.

7.6.8.1. A Emissora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a quantidade de Cotas de cada um dos Fundos correspondentes ao excesso de garantia com relação ao LTV Máximo constatado, por meio de notificação nesse sentido no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento do Laudo de Avaliação pela Securitizadora.

7.6.8.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão verificar o excesso de garantia com relação ao LTV Máximo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da notificação prevista na Cláusula 7.6.8.1 acima. Uma vez constatado o excesso de garantia com relação ao LTV Máximo, no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis do recebimento da notificação indicada na Cláusula 7.6.8.1 acima, a Securitizadora deverá, com o de acordo do Agente Fiduciário dos CRI, entregar à Emissora os termos de liberação parcial referente às Cotas a serem liberadas, que deverão ser liberadas de forma proporcional aos Fundos, nos

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

termos dos Contratos de Alienação Cotas, de forma que o LTV, *pro forma* a liberação, permaneça igual ou maior que o LTV Máximo.

7.6.8.3. Para fins de liberação das Cotas, a Securitizadora liberará, de forma *pro rata*, Cotas de emissão dos Fundos, sendo certo que, em caso de número não inteiro de Cotas, será considerado o número inteiro mais próximo.

7.7. *Garantia Fidejussória*. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiadora presta fiança em favor da Debenturista, obrigando-se como fiadora e principal pagadora pelo cumprimento de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito da Emissão e da presente Escritura de Emissão, nos termos a seguir descritos ("Fiança").

7.7.1. O valor devido em decorrência das Obrigações Garantidas será pago pela Fiadora nos mesmos termos e condições dos pagamentos realizados pela Emissora em decorrência de suas obrigações assumidas no âmbito da presente Emissão, desde que não quitado ordinariamente pela Emissora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado a partir da data de recebimento de comunicação por escrito enviada pela Debenturista à Fiadora, informando o descumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas ("Notificação de Descumprimento"), independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão. A Notificação de Descumprimento deverá ser imediatamente emitida pela Debenturista após, respeitados os prazos de cura previstos nesta Escritura de Emissão, a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura de Emissão ou quando do vencimento antecipado das Debêntures.

7.7.2. A Fiadora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838, e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.

7.7.3. Cabe à Debenturista requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificado o descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, na hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, observadas as disposições da Cláusula 7.7.1 acima. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança em seu

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

favor não ensejará a perda de qualquer direito ou faculdade previsto nesta Escritura de Emissão.

7.7.4. Após a excussão da Fiança aqui prevista e a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Fiadora sub-rogar-se-á nos direitos da Debenturista perante a Emissora.

7.7.5. A Fiadora desde já concorda e obriga-se a somente exigir e/ou demandar da Emissora qualquer valor por ela honrado nos termos da Fiança após a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas.

7.7.6. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pela Fiadora com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista.

7.7.7. A Fiança aqui prevista é prestada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na Data de Emissão, vigendo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.7.8. A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.7.9. A Fiança aqui prevista poderá ser excutida e exigida pela Debenturista quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.7.10. As Partes reconhecem o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Debenturista, a seu exclusivo critério, excutir as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Debenturista, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

7.7.11. A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações nesta Escritura de Emissão.

7.8. *Fundos de Reserva.* Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídos fundos de reserva em cada uma das Contas Centralizadoras, no montante mínimo correspondente a 3 (três) vezes o valor da parcela da Remuneração devida no mês imediatamente anterior, observado que, até que ocorra o pagamento da primeira parcela

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

de Remuneração, os fundos de reserva serão constituídos no montante de R$ 1.014.287,35 (um milhão, quatorze mil, duzentos e oitenta e sete reais e trinta e cinco centavos).

7.8.1. Os Fundos de Reserva serão utilizados para sanar eventual inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, **(i)** eventual necessidade de recursos para pagamento das Debêntures; **(ii)** o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias, incluindo, sem limitação, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão das Garantias, conforme o caso; **(iii)** para fazer frente aos pagamentos das Despesas do respectivo Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que vencidas, não pagas e com valor superior ao comportado pelo respectivo Fundo de Despesas; e **(iv)** para fazer frente a despesas relacionadas à manutenção e gestão de imóveis eventualmente retomados, assim como à eventual contratação de terceiros especializados para gestão e monitoramento dos ativos do CRI, sendo necessária consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada para deliberar o valor a ser dispendido com tais despesas.

7.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos dos Fundos de Reserva venham a ser utilizados, a Emissora deverá recompor os Fundos de Reserva, com recursos próprios a serem depositados na respectiva Conta Centralizadora, no montante necessário para o atingimento do Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Debenturista, observado os termos da Cláusula 7.34. abaixo.

7.8.3. Os recursos dos Fundos de Reserva estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos (conforme definidos nos Termos de Securitização).

7.8.4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos nas Contas Centralizadoras e/ou recursos nos Fundos de Reserva, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

7.9. *Fundos de Despesas*. Será constituído um fundo de despesas em cada uma das Contas Centralizadoras, para fins de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado

(conforme definição nos Termos de Securitização) ("Fundo de Despesas"), no valor mínimo de R$200.000,00 (duzentos mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

7.9.1. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização, o valor de **(i)** R$200.000,00 (duzentos mil reais) na Conta Centralizadora 229ª Série; e **(ii)** R$200.000,00 (duzentos mil reais) na Conta Centralizadora 230ª Série, para a constituição de fundos de despesas para o pagamento de despesas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, no âmbito da operação de securitização, conforme previsão constante do Anexo III à presente Escritura de emissão.

7.9.2. Caso, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora evidenciará tal fato à Emissora, mediante notificação, que deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios a serem depositados na respectiva Conta Centralizadora, no montante necessário para o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Securitizadora.

7.9.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos (conforme definidos nos Termos de Securitização).

7.9.4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos nas Contas Centralizadoras e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

7.9.5. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

7.10. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado*. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, com periodicidade mínima anual, oferta facultativa de resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures de ambas as Séries (não sendo permitido o resgate das Debêntures de apenas uma das Séries) ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos abaixo:

(i) a Emissora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação à Debenturista, com cópia ao Agente

Fiduciário dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo **(a)** os percentuais dos prêmios de resgate antecipado a serem oferecidos, caso existam; **(b)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures; e **(c)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures ("Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures");

(ii) em até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora informará os Titulares dos CRI sobre uma oferta de resgate antecipado facultativo dos CRI, a qual deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures então realizada pela Emissora, por meio do envio de carta protocolada, carta ou e-mail encaminhados com aviso de recebimento, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ou, ainda, publicação de comunicado específico sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI aos Titulares dos CRI conforme as disposições dos Termos de Securitização;

(iii) os Titulares dos CRI deverão optar pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 20 (vinte) Dias Úteis da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, por meio de carta protocolada ou carta/e-mail encaminhado com aviso de recebimento;

(iv) a Securitizadora deverá aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures apenas se contar com a manifestação positiva de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI;

(v) a adesão descrita no item anterior deverá ser informada pela Debenturista à Emissora dentro de até 2 (dois) Dias Úteis do término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI indicado no item (iii) acima;

(vi) o valor a ser pago à Debenturista a título de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido **(a)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(b)** se for o caso, do Prêmio de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures

e **(c)** dos Encargos Moratórios, se houver;

(vii) caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures seja realizada em qualquer Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, se aplicável, deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado após o referido pagamento; e

(viii) o resgate antecipado e o correspondente pagamento serão realizados na forma prevista na Cláusula 7.24 abaixo.

7.10.1. As despesas relacionadas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

7.11. *Resgate Antecipado.*

7.11.1. *Resgate Antecipado Facultativo.* Observado o disposto na Cláusula 7.11.2. abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 22 de março de 2024 (inclusive), o resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures de ambas as Séries (não sendo permitido o resgate das Debêntures de apenas uma das Séries) ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos abaixo.

(i) a Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures por meio de comunicação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 90 (noventa) dias da data de realização do efetivo resgate, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, incluindo **(a)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 90 (noventa) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**; (b)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; e **(c)** demais informações necessárias ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures");

(ii) o valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será equivalente **(a)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate; acrescido **(b)** do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, apurado nos termos da Cláusula

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

7.11. (iii) abaixo e **(c)** dos Encargos Moratórios, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures");

(iii) o prêmio *flat* a ser pago à Debenturista na hipótese da realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, será calculado de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme abaixo ("Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"):

Data do Resgate Antecipado das Debêntures	Prêmio Flat
A partir de 22 de março de 2024 (inclusive) até 22 de março de 2025 (exclusive)	1,75%
A partir de 22 de março de 2025 (inclusive) até 22 de março de 2026 (exclusive)	1,50%
A partir de 22 de março de 2026 (inclusive) até 22 de março de 2027 (exclusive)	1,00%
A partir de 22 de março de 2027 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	Não aplicável

(iv) o envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures: **(a)** implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado das Debêntures pelo Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; e **(b)** fará com que a Debenturista inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme disciplinado nos Termos de Securitização;

(v) uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora cancelará as Debêntures; e

(vi) Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento de Amortização Programada das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.13 abaixo, e/ou do Pagamento da Remuneração, nos termos da Cláusula 7.16 abaixo, o prêmio previsto na presente Cláusula incidirá sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo, líquido de tais pagamentos de Amortização Programada das Debêntures e/ou Pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos desta Escritura de Emissão.

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

7.11.2. *Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência de Venda de Ativos.* A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir do 6º (sexto) mês contado da Data de Emissão, o resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures de ambas as Séries (não sendo permitido o resgate das Debêntures de apenas uma das Séries) ("Resgate Antecipado Venda de Ativos"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos abaixo, exclusivamente **(i)** no caso de venda da totalidade da participação da Emissora no Hotel Fasano Itaim por meio do Fundo Pompéia atualmente detido pela Emissora; e, cumulativamente, **(ii)** caso as Partes não cheguem em um acordo em relação a substituição da Alienação Fiduciária de Cotas.

(i) a Emissora realizará o Resgate Antecipado Venda de Ativos por meio de comunicação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 90 (noventa) dias da data de realização do efetivo resgate, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Venda de Ativos, incluindo **(a)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 90 (noventa) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; **(b)** o Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos; e **(c)** demais informações necessárias;

(ii) o valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos será equivalente **(a)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate; acrescido **(b)** do Prêmio de Resgate Antecipado Venda de Ativos, apurado nos termos da Cláusula 7.11.2 (iii) abaixo e **(c)** dos Encargos Moratórios, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos");

(iii) o prêmio a ser pago à Debenturista na hipótese da realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Venda de Ativos, será calculado de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Venda de Ativos, conforme abaixo ("Prêmio do Resgate Antecipado Venda de Ativos"):

(a) prêmio *flat*, incidente sobre 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, equivalente a: **(i)** 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) entre o 6º (sexto) e 12º (décimo segundo) mês da Data de Emissão e **(ii)** 0,5% (cinquenta centésimos por cento) a partir do 13º (décimo terceiro) mês da Data de Emissão; e

(b) prêmio incidente sobre 50% (cinquenta por cento) do Valor

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Total da Emissão, equivalente o Ajuste Econômico Futuro das Debêntures. Para fins desta Escritura de Emissão, "Ajuste Econômico Futuro das Debêntures" significa a Remuneração e demais Encargos Moratórios que seriam devidos pela Emissora caso tal Resgate Antecipado Venda de Ativos não ocorresse, conforme estimado pela Debenturista, entre a data do Resgate Antecipado Venda de Ativos e a Data de Vencimento, trazidos a valor presente na referida data do Resgate Antecipado Venda de Ativos tendo por base uma taxa de desconto equivalente ao DI Futuro (conforme abaixo definido), conforme cálculo efetuado pela Debenturista, a qual, salvo erro devidamente comprovado pela Emissora, será vinculante e definitivo. Para fins desta Escritura de Emissão, "DI Futuro" significa a taxa de juros correspondente ao ajuste do contrato futuro de taxa média de DI – Depósitos Interfinanceiros de 1 (um) dia determinada pela B3 e referente ao vencimento mais próximo, porém posterior, ao da *duration* remanescente das Debêntures, válida para o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do Resgate Antecipado Venda de Ativos, divulgada pela B3 no informativo "Boletim Diário Versão Completa (Mercadorias e Futuros)", disponível em sua página na internet, ou o meio que vier a substituí-lo.

(iv) o envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures: **(a)** implicará na obrigação irrevogável e irretratável da Emissora de resgate antecipado das Debêntures pelo Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos; e **(b)** fará com que a Debenturista inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme disciplinado nos Termos de Securitização;

(v) uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos, a Emissora cancelará as Debêntures; e

(vi) Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado Venda de Ativos ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento de Amortização Programada das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.13 abaixo, e/ou do Pagamento da Remuneração, nos termos da Cláusula 7.16 abaixo, o prêmio previsto na presente Cláusula incidirá sobre o valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos, líquido de tais pagamentos de Amortização Programada das Debêntures e/ou Pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos desta Escritura de Emissão.

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

7.12. *Amortização Extraordinária Facultativa*. As Debêntures poderão ser parcialmente amortizadas extraordinariamente por iniciativa da Emissora, limitado a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa") de forma proporcional ao saldo devedor das Debêntures de cada uma das séries e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, não sendo permitido a amortização extraordinária das Debêntures de apenas uma das séries, a partir do 6º (sexto) mês contado da Data de Emissão, exclusivamente **(i)** no caso de venda de até metade da participação da Emissora no Hotel Fasano Itaim por meio do Fundo Pompéia, isto é, o equivalente à 30% (trinta por cento) do Hotel Fasano Itaim atualmente detido pela Emissora, de forma indireta, no Fundo Pompéia; e, cumulativamente, **(ii)** caso as Partes não cheguem em um acordo em relação a substituição da Alienação Fiduciária de Cotas ("Evento de Amortização Extraordinária").

7.12.1. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Amortização Extraordinária"), com antecedência mínima de 90 (noventa) dias contados da data da efetiva realização da amortização.

7.12.2. Na Comunicação de Amortização Extraordinária deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Extraordinária Facultativa e pagamento à Debenturista; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos da Cláusula 7.12.3 abaixo; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do Evento de Amortização Extraordinária; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

7.12.3. O valor a ser pago aos Debenturistas no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado, limitado ao montante equivalente de até metade do Valor Total da Emissão, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da efetivo amortização, de prêmio *flat* equivalente a: **(i)** 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) entre o 6º (sexto) e 12º (décimo segundo) mês da Data de Emissão e **(ii)** 0,5% (cinquenta centésimos por cento) a

partir do 13º (décimo terceiro) mês da Data de Emissão e de Encargos Moratórios, se houver.

7.12.4. A Comunicação de Amortização Extraordinária será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Facultativa.

7.12.5. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento de Amortização Programada das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.13 abaixo, e/ou do Pagamento da Remuneração, nos termos da Cláusula 7.16 abaixo, o prêmio previsto na presente cláusula incidirá sobre o valor da Amortização Extraordinária Facultativa, líquido de tais pagamentos de Amortização Programada das Debêntures e/ou Pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos desta Escritura de Emissão.

7.13. *Amortização Programada das Debêntures*: O Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, será amortizado mensalmente nas datas previstas na tabela do Anexo I, para cada série, à presente Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de abril de 2021 e o último na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Debenturista:

$$Aai = VNa \times Tai$$

onde:

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

VNa = Conforme definido na Cláusula 7.14 abaixo;

Tai = taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, expressa em percentual informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme informado nos termos estabelecidos no Anexo I desta Escritura de Emissão.

7.14. *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a liquidação integral das Debêntures, conforme fórmula abaixo prevista ("Atualização Monetária"), sendo o produto

da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

k = número de ordem de NI_k;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento das Debêntures (inclusive) e a próxima Data de Pagamento das Debêntures (exclusive), sendo "dut" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização das Debêntures.

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA NIk utilizado no mês anterior. Para a primeira Data de Pagamento, será considerado o valor do número-índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento das Debêntures.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária Debêntures:

1) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

2) O produtório final é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

3) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

4) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

5) Considera-se "Data de Pagamento das Debêntures" todo segundo Dia Útil anterior ao dia 20 (vinte) de cada mês.

6) Excepcionalmente, na primeira Data Atualização das Debêntures, "dup" será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

7) Caso o IPCA não tenha sido divulgado até a Data de Atualização das Debêntures, será utilizada a última divulgação do índice.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento das Debêntures consecutivas.

7.15. *Remuneração*. A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

7.16. *Pagamento da Remuneração*. Os valores relativos à Remuneração das Debêntures serão pagos até a respectiva Data de Vencimento (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Anexo I, para cada série, desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de abril de 2021 e o último, na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

7.16.1. A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, apurada mensalmente, de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNa x (Fator Juros – 1)

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Onde:

J= Valor unitário da Remuneração devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Fator Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (1 + Taxa)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

Taxa = Taxa de juros fixa, equivalente a 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento).

dup = Conforme descrito acima;

Observações:

Excepcionalmente, para o primeiro período de cálculo da Remuneração, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no "dup".

7.17. *Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA.* No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação às Debêntures por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, na Lei das Sociedades por Ações e nos Termos de Securitização, para escolha de novo índice. Caso **(i)** não haja acordo entre os titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Emissora e a Debenturista em relação ao novo índice a ser utilizado; ou **(ii)** não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, ou contados da data em que referida assembleia geral de titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação às Debêntures a serem resgatadas, será

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

utilizada para cálculo do fator "C" a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

7.17.1. Não obstante o disposto no item7.17. acima, caso o IPCA venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável às Debêntures antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator "C" no cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.

7.18. *Repactuação Programada*. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

7.19. *Forma de Subscrição e Integralização das Debêntures* As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora mediante assinatura no Boletim de Subscrição.

7.19.1. As Debêntures serão integralizadas à vista pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação, observadas as disposições referentes à disponibilização dos recursos, em especial as relativas às retenções para fins de composição dos Fundos de Reserva e/ou dos Fundos de Despesas. As transferências aqui descritas deverão ser realizadas: **(i)** desde que tenha ocorrido o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes e **(ii)** nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, desde que tais integralizações dos CRI ocorram até as 14h. Na hipótese de este horário ser ultrapassado, os recursos da integralização das Debêntures serão transferidos para a Emissora até o primeiro Dia Útil subsequente, sem a incidência de juros ou multa.

7.20. *Condições Precedentes*. São condições precedentes à integralização das Debêntures ("Condições Precedentes"):

(i) o protocolo para registro desta Escritura de Emissão, da Aprovação Societária da Emissora e da Aprovação Societária da Fiadora para inscrição perante a JUCESP, nos termos da Cláusula 3.2.2 acima;

(ii) arquivamento da Aprovação FIM perante a CVM;

(iii) registro desta Escritura de Emissão no Cartório de Títulos e Documentos;

(iv) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, conforme Termos de Securitização;

(v) a efetiva subscrição e integralização dos CRI;

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

(vi) a verificação da devida formalização e registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas, incluindo o respectivo registro no Cartório de Títulos e Documentos e junto ao escriturador das cotas dos Fundos;

(vii) recebimento, pela Debenturista, de cópia digitalizada dos Boletins de Subscrição assinados e de cópia do extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Debêntures;

(viii) obtenção pela Emissora, pelo FIM e pela Fiadora, de todas as aprovações societárias, regulatórias e de terceiros, conforme aplicáveis, necessárias para a realização da Emissão e/ou outorga da Fiança e da Alienação Fiduciária de Cotas;

(ix) não alteração do controle societário, direto ou indireto, da Emissora, da Fiadora e/ou dos Fundos;

(x) não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;

(xi) a entrega da declaração pela Emissora à Debenturista, constante no Anexo V a presente Escritura de Emissão, atestando o cumprimento dos itens (viii) e (ix) acima;

(xii) conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) da Emissora e da Fiadora, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;

(xiii) entrega à Securitizadora **(a)** das vias físicas de todos os Documentos da Securitização assinados, conforme aplicável; e **(b)** da *legal opinion* do assessor legal da Emissão e da emissão dos CRI; e

(xiv) a verificação do integral cumprimento das demais condições precedentes constantes dos demais Documentos da Operação, em especial, mas não exclusivamente, as condições precedentes descritas do Contrato de Distribuição, a serem verificadas pelo Coordenador Líder.

7.21. *Preço de Integralização*. O preço de integralização das Debêntures corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, se a integralização ocorrer em uma única data. Após a primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva Data de Integralização das Debêntures.

7.22. *Retenções.* A Emissora, desde já, autoriza a Securitizadora a reter, do montante a ser pago à Emissora a título de Preço de Integralização, os valores necessários para o pagamento das despesas iniciais da Oferta previstas no Anexo III da presente Escritura, os valores necessários para a constituição dos Fundos de Reserva e dos Fundos de Despesas, nos termos dos Termos de Securitização.

7.22.1. As retenções acima descritas deverão ser realizadas nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, observando-se a seguinte ordem de disponibilização e alocação de recursos:

(i) retenção, nas Contas Centralizadoras, de forma pro rata, dos valores necessários para a constituição dos Fundos de Reserva;

(ii) retenção, nas Contas Centralizadoras, de forma pro rata, dos valores necessários para a constituição dos Fundos de Despesas; e

(iii) disponibilização de recursos relativo à parte dos Recursos, na Conta de Livre Movimentação.

7.22.2. A Securitizadora deverá comprovar ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários, os pagamentos descritos nos itens (i), (ii) e (iii) da Cláusula 7.22.1 em até 2 (dois) Dias Úteis após a integralização dos CRI.

7.23. *Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade*. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Debêntures.

7.24. *Local de Pagamento*. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão serão efetuados pela Emissora mediante depósito eletrônico nas Contas Centralizadoras, necessariamente até as 16h00min (inclusive) do respectivo dia do pagamento.

7.25. *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.

7.25.1. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, conforme previsto nos Termos de Securitização, sejam dias em que a B3 não esteja

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento.

7.25.2. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão 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 ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

7.26. *Multa e Juros Moratórios.* Sem prejuízo do pagamento da Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida a qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Parte inadimplente, incluindo valor de principal e juros remuneratórios ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago ("Multa"); e **(ii)** juros moratórios não compensatórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die* ("Juros Moratórios").

7.27. *Exigências da CVM, ANBIMA e B3.* A Emissora declara seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, bem como de a B3 e/ou ANBIMA comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Emissora ficará responsável, juntamente com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

prorrogações ou interrupções, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Securitizadora.

7.28. *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.

7.29. *Direito de Preferência.* Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

7.30. *Fundo de Amortização.* Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

7.31. *Colocação Privada.* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

7.32. *Classificação de Risco*. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

7.33. *Despesas.* Correrão por conta da Emissora as despesas incorridas com o registro e a formalização desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, ou quaisquer outras despesas, inclusive relativas a honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, tributos, encargos e taxas, desde que sejam direta e comprovadamente incorridos pela Debenturista para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Emissora, dos termos expressamente previstos nesta Escritura de Emissão, ou em decorrência de vencimento antecipado. Se, eventualmente, tais despesas forem suportadas pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora, mediante apresentação dos respectivos comprovantes de despesas, em até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação efetuada pela Securitizadora, ou em prazo inferior, caso previsto expressamente nesta Escritura de Emissão, sem prejuízo da constituição do Fundo de Despesas, nos termos dos Termos de Securitização.

7.34. *Obrigação de Indenização*. A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Securitizadora, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Securitização, e desde que decorra de comprovada obrigação da Emissora, mas venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Securitização; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Garantias, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

contratando advogado para representar a Emissora na defesa dos direitos dos Patrimônios Separados ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Securitização, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Securitização e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora

7.34.1. O pagamento de qualquer indenização referida no item 7.34 acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Securitizadora nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais Despesas, conforme previsto nos Termos de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora.

7.34.2. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos nas Contas Centralizadoras e/ou recursos nos Fundos de Despesas, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI

7.34.3. Em nenhuma hipótese as despesas serão arcadas com recursos próprios da Securitizadora.

7.35. *Ordem de Prioridade de Pagamentos dos Patrimônios Separados*. Para fins de esclarecimento, valores integrantes dos Patrimônios Separados, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas dos Patrimônios Separados incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

(ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos dos Termos de Securitização, se aplicável;

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

(iii) Recomposição dos Fundos de Despesas;

(iv) Recomposição dos Fundos de Reserva;

(v) Remuneração dos CRI;

(vi) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; e

(vii) Liberação dos valores à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.

7.36. Publicidade: Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados **(i)** no DOESP, e no jornal "Diário do Comércio", em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62, no artigo 142, parágrafo 1º e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações; ou **(ii)** por meio de envio de notificação/comunicação direta a todos os Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("Avisos à Debenturista"). Os avisos e/ou anúncios aqui referidos deverão ser divulgados imediatamente após a ciência do(s) ato(s) ou fato(s) que originou(aram) esses avisos ou anúncios, devendo os prazos para manifestação da Debenturista, caso necessário, obedecer ao disposto na legislação em vigor ou nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá (a) enviar notificação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo jornal de publicação e (b) publicar aviso nos jornais anteriormente utilizados

CLÁUSULA OITAVA - VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

8.1. Vencimento Antecipado Automático. Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Debenturista ou de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo que se exigirá da Emissora e da Fiadora, conforme o caso, o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Devido Antecipadamente:

(i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, na respectiva data de pagamento estabelecida nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) (a) decretação de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de suas Controladas; (b) pedido de autofalência formulado pela Emissora, pela Fiadora e/ou de suas Controladas; (c) pedido de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de suas Controladas, formulado por terceiros, não contestado judicialmente no prazo

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, da Fiadora e/ou de suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(iii) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou da Fiadora e/ou dos Fundos;

(iv) se for apurado patrimônio líquido negativo dos Fundos, desde que não seja recomposto em até 15 (quinze) Dias Úteis dias contados da sua verificação;

(v) transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) se esta Escritura de Emissão, qualquer um dos Termos de Securitização e/ou os Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial ou sentença arbitral;

(vii) na hipótese de a Emissora, a Fiadora e/ou qualquer empresa integrante de seu Grupo Econômico e/ou qualquer de suas Controladas praticar qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial esta Escritura de Emissão, qualquer dos Termos de Securitização e/ou os Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas, ou qualquer documento relativo à Operação de Securitização envolvendo os CRI ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que implique na perda da propriedade e/ou posse direta dos Imóveis, desde que não seja apresentada uma nova garantia, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas;

(ix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pela Fiadora, no todo ou em parte, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer documento da Operação de Securitização dos CRI, exceto se previamente aprovado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim;

(x) recebimento pela Emissora de quaisquer dos recursos objeto da Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas por qualquer outro meio que não seja o depósito nas Contas Centralizadoras ou caso a Emissora não realize a transferência dos referidos recursos para as Contas Centralizadoras no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis conforme previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas;

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

(xi) com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias Reais e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes, constituição de qualquer Ônus, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

(xii) transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, dos Fundos e/ou da Emissora, exceto para fins de uma Reorganização Societária Permitida; ou

(xiii) redução do capital social da Emissora, exceto **(a)** se previamente autorizado, de forma expressa e por escrito, pela Debenturista, após consulta aos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia dos Titulares dos CRI; ou **(b)** realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"), observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI convocarão uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos dos Termos de Securitização, para que os Titulares dos CRI deliberem pela declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures, observadas as disposições da Cláusula 8.3 e seguintes abaixo:

(i) vencimento antecipado de qualquer dívida da Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, dos Fundos e/ou da Fiadora e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer Obrigação Financeira, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, ***(a)*** em relação à Fiadora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da Fiadora apurado em 31 de dezembro de 2020, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, exceto em relação à Reestruturação Financiamento CEF, desde que não esteja em curso um Evento de Execução da Reestruturação Financiamento CEF; ***(b)*** em relação à Emissora e/ou suas Controladas e/ou aos Fundos, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura desta Escritura de Emissão;

(ii) inadimplemento, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, pelos Fundos e pela Fiadora e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer Obrigação Financeira, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, ***(a)***

em relação à Fiadora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Fiadora apurado em 31 de dezembro de 2020, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, exceto em relação à Reestruturação Financiamento CEF, desde que não esteja em curso um Evento de Execução da Reestruturação Financiamento; ***(b)*** em relação à Emissora e/ou suas Controladas e os Fundos, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura desta Escritura de Emissão, exceto se sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou, na hipótese de não haver prazo para tal finalidade no respectivo contrato, em 5 (cinco) Dias Úteis;

(iii) caso esta Escritura de Emissão, ou quaisquer outros Documentos da Operação envolvendo os CRI seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato, e este não seja substituído;

(iv) inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária a ela atribuída, relacionada às Debêntures, seja aqui prevista e/ou nos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas e/ou nos Termos de Securitização, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo aqui descrito não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

(v) se for protestado qualquer título de crédito contra a Emissora e/ou contra suas Controladas e/ou contra os Fundos em valor individual ou agregado igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, que o(s) protesto(s) foi(foram): (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (b) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;

(vi) se for protestado qualquer título de crédito contra a Fiadora e/ou contra qualquer de suas Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Fiadora apurado em 31 de dezembro de 2020, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

com esse fim, que o(s) protesto(s) foi(foram): (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (b) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;

(vii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que afete ativos da Emissora, que representem 20% (vinte por cento) ou mais do Patrimônio Líquido da Emissora, conforme apurado na Data de Emissão, e que cause um Efeito Adverso Relevante, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de ocorrência de quaisquer desses eventos;

(viii) no caso de constituição de qualquer Ônus, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo Ônus constituídos para fins de garantir qualquer Obrigação Financeira;

(ix) caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexequíveis, desde que não seja apresentada uma nova garantia, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas;

(x) 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, bem como para o cumprimento de suas obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão, exceto por aquelas autorizações e/ou licenças que estejam em processo de obtenção, renovação ou cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, conforme o caso;

(xi) distribuição e/ou pagamento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora e/ou da Fiadora, caso a Emissora e/ou a Fiadora esteja(m) em mora com qualquer uma de suas obrigações pecuniárias perante a Debenturista e, consequentemente aos Titulares dos CRI, estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pela distribuição de dividendos obrigatórios previstos no estatuto social da Emissora e pela distribuição de juros sobre o capital próprio pela Fiadora;

(xii) caso qualquer Autoridade ingresse com qualquer ação, processo (judicial ou administrativo) contra a Emissora, a Fiadora e/ou suas Controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos (estes últimos desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Emissora, da Fiadora e/ou

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

suas Controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum) e/ou qualquer pessoa natural ou jurídica autora, coautora ou partícipe do ato ilícito, em qualquer caso, agindo, comprovadamente, em proveito de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei e/ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei de Lavagem de Dinheiro e as Normas Anticorrupção;

(xiii) interrupção das atividades da Emissora e/ou dos Fundos e/ou da Fiadora por prazo superior a 10 (dez) dias corridos, determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, que gere Efeito Adverso Relevante às suas operações, exceto em caso de interrupção das atividades da Emissora e/ou dos Fundos e/ou da Fiadora em razão de eventual determinação dos governos federal, estadual ou municipal, ordenando diretamente, a suspensão total ou parcial de atividades da Emissora e/ou dos Fundos e/ou da Fiadora, unicamente, como forma de contenção da pandemia de COVID-19 ("Medidas COVID-19");

(xiv) se qualquer das disposições relevantes desta Escritura de Emissão, de qualquer um dos Termos de Securitização e/ou dos Contratos de Alienação, a exclusivo critério da Debenturista, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial ou sentença arbitral;

(xv) decisão condenatória proferida por qualquer Autoridade em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Emissora, a Fiadora e/ou suas Controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da Legislação Socioambiental em vigor, em especial, mas não se limitando, **(a)** à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Emissora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como **(b)** ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Emissora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 10 (dez) dias contados do respectivo questionamento, não sendo a referida exceção aplicável a descumprimentos referentes à matérias de trabalho com condições análogas à de escravo;

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

(xvi) descumprimento, pela Fiadora e/ou pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso que determine a realização de pagamento, observado que pagamentos relacionados à **(i)** violação de disposições contratuais firmadas com fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; ou **(ii)** distratos de contratos de compra e venda de imóveis celebrados com clientes da Emissora ou da Fiadora, conforme o caso, somente serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado se ***(a)*** em relação à Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, ***(b)*** em relação à Fiadora, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Fiadora apurado em 31 de dezembro de 2020, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso em um período de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura desta Escritura de Emissão;

(xvii) provarem-se (a) falsas ou enganosas, e/ou (b) revelarem-se incorretas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;

(xviii) alteração (a) do controle acionário direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Fiadora e/ou (b) do controle acionário direto e/ou indireto de qualquer de suas Controladas, exceto pelas Reorganizações Societárias Permitidas;

(xix) alteração, sem autorização prévia da Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, nos termos dos Termos de Securitização, das atividades principais desenvolvidas pela Emissora constantes do seu objeto social, de forma que seja conflitante com os termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos relacionados à Oferta;

(xx) cisão, fusão ou incorporação e/ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Emissora e/ou os Fundos, exceto se previamente autorizado pela Debenturista e por Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sendo certo que a incorporação de controladas pela Emissora não será considerado um Evento de Vencimento Antecipado;

(xxi) a realização de cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Fiadora, exceto no caso de incorporação de controladas da Fiadora em processo de extinção ou se previamente autorizado, de forma expressa e por escrito, pela Debenturista, após consulta aos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Titulares dos CRI;

(xxii) contratação, pela Emissora e/ou por suas Controladas, de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos, bem como prestação de garantias pelos Fundos em favor de terceiros, exceto **(a)** se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim; **(b)** por adiantamentos, mútuos ou qualquer tipo de pagamento realizado entre a Emissora e suas Controladas, e desde que tais operações sejam realizadas para fins de aporte de capital nas respectivas Controladas para fins de cumprimento de suas obrigações no curso ordinário de seus negócios; **(c)** pela realização de operações de compartilhamento de custos e/ou despesas entre a Emissora e qualquer de suas Controladas, em qualquer dos casos deste item, desde que realizadas de acordo com as práticas de mercado usuais para o respectivo tipo de operação e com a finalidade de construção e/ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; ou **(d)** da contratação de empréstimos e prestação de garantias para tais empréstimos por Controladas no curso ordinário dos seus negócios das Controladas;

(xxiii) aquisição de ativos, bens e/ou direitos pelo FII Ibiza e pelo FII Pompéia não relacionados aos Empreendimentos. Para fins de esclarecimento, a aquisição de ativos, bens e/ou direitos por meio de participações societárias dependerá de prévia autorização da Debenturista, após consulta aos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(xxiv) constituição e/ou prestação pela Emissora de quaisquer Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os Imóveis, em benefício de qualquer terceiro, exceto pelos Ônus expressamente autorizados nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;

(xxv) não atendimento, pela Fiadora, em qualquer momento durante a vigência das Debêntures, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pela Fiadora e verificado trimestralmente pela Debenturista com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Fiadora acompanhadas do cálculo do índice financeiro, ambas a serem disponibilizadas pela Fiadora à Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento, conforme Cláusula 9.1., inciso (i), alíneas (a) e (b), sendo certo que a primeira verificação ocorrerá com relação ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2021:

(a) a divisão entre: **(1)** a Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento da Emissora) sobre **(2)** Patrimônio Líquido, que deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80;

(b) para fins desta Escritura de Emissão: (a) "Dívida Líquida" significa a somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Fiadora: **(i)** do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: *(x)* qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Fiadora e coligadas ou controladas, *(y)* títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e *(z)* instrumentos derivativos, menos **(ii)** o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras; (b) "Financiamento da Emissora" significa qualquer empréstimo, mútuo, financiamento e outras dívidas financeiras onerosas, incluindo, sem limitação, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares no Brasil e/ou no exterior, operações de arrendamento mercantil, incluindo *leasing* financeiro, *sale and leaseback*, ou qualquer outra espécie de arrendamento admitida pela legislação aplicável contratado pela Emissora; e (c) "Patrimônio Líquido" significa o patrimônio da Fiadora, excluídos os valores da conta de reservas de reavaliação, se houver;

(xxvi) caso os Imóveis não tenham obtido o Habite-se até 1 de abril de 2023 e os Empreendimentos não tenham suas atividades operacionais iniciadas até 1 de julho de 2023;

(xxvii) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias **(a)** para o regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis; ou **(b)** para a construção dos Empreendimentos, neste caso, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades de construção dos Imóveis, em qualquer caso, exceto se **(1)** no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades e/ou a construção dos Imóveis até a renovação ou obtenção da respectiva autorização, concessão, subvenção, alvará ou licença; ou **(2)** tais autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;

(xxviii) caso o Instrumento Particular de Contrato de Administração Hoteleira e Outras Avenças, datado de 22 de novembro de 2018 conforme aditado de

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

tempos em tempos, celebrado entre a Taperebá Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Hotel Marco Internacional S.A. seja rescindido, cancelado e/ou revogado ou, ainda, aditado ou modificado de qualquer maneira que impacte negativamente as atividades a serem exercidas nos Empreendimentos e/ou as datas de Habite-se e/ou inauguração dos Empreendimentos estipuladas no referido instrumento; ou

(xxix) declaração de vencimento antecipado de qualquer das séries de Debêntures

8.3. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 8.2 será convocada pela Securitizadora em até 3 (três) Dias Úteis da data em que a Securitizadora tomar ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático e deverá ser realizada, em primeira convocação, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da publicação do edital de convocação da data em que a Securitizadora tomar ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático e, e em segunda convocação, no prazo de até 8 (oito) dias a contar da nova publicação do edital de convocação, para que seja deliberado o não vencimento antecipado dos CRI.

8.3.1. Nos termos dos Termos de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI será instalada, em primeira convocação, mediante a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação. Uma vez instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI em primeira convocação, caso os Titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes votem pelo vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

8.3.1.1. Na hipótese de a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não ser realizada, em primeira convocação, em decorrência da não obtenção dos quóruns de instalação previstos nos Termos de Securitização, será realizada segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, devendo referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI ser realizada no prazo de até 8 (oito) dias contados da data de publicação do segundo edital, o qual deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação.

8.3.1.2. Nos termos dos Termos de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI será instalada, em segunda convocação, mediante a presença de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação. Uma vez instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI em segunda convocação, caso os Titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação votem pelo vencimento antecipado dos CRI, a

Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

8.3.1.3. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação ou ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI não deverão declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

8.3.2. A ocorrência dos eventos descritos nas Cláusulas 8.1 e 8.2 deverá ser prontamente comunicada pela Emissora e/ou pela Fiadora à Debenturista, em prazo de até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento.

8.3.3. O descumprimento do dever de informar, pela Emissora e pela Fiadora, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI.

8.4. Valor Devido Antecipadamente. Na ocorrência de vencimento antecipado das *Debêntures* (tanto em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, quanto por declaração da Debenturista, após consulta aos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, em razão de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático), a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, bem como obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento; será incluído todo e qualquer custo ou despesa direta e comprovadamente incorrido pela Debenturista para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Emissora, dos termos previstos nesta Escritura de Emissão, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI dos quais a Emissora seja parte ("Valor Devido Antecipadamente").

8.4.1. O Valor Devido Antecipadamente deverá ser pago, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento, pela Emissora, de comunicação escrita

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

a ser enviada pela Debenturista. Os pagamentos serão efetuados pela Emissora mediante depósito, conforme o caso, na Conta da Emissão.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA FIADORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações constantes desta Escritura de Emissão, a Emissora e a Fiadora estão adicionalmente obrigadas a:

(i) fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

(a) em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e da Fiadora, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, com o relatório da administração e do parecer de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM; acompanhada **(2)** do relatório de apuração dos Índices Financeiros da Emissora, contendo memória de cálculo elaborada pela Emissora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros da Emissora, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e **(3)** declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Fiadora perante a Debenturista; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social;

(b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e da Fiadora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado; acompanhada **(2)** do relatório de apuração dos Índices Financeiros da Emissora, contendo memória de cálculo elaborada pela Emissora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros da Emissora, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) avisos aos Debenturistas, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração que se refiram à Emissão e às obrigações assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, no prazo de 10 (dez) dias contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

(d) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, se comprometeu a enviar à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário do CRI ou que venham a ser por estes solicitados para cumprir determinação estabelecida em regulamentação ou lei aplicável, ou decorrente de decisão judicial;

(e) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para cumprimento das suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(f) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração, qualquer alteração nos regulamentos dos Fundos que possam impactar o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(g) mensalmente, o cronograma atualizado dos Empreendimentos;

(h) anualmente, até 15 do mês de março de cada ano, o Laudo de Avaliação atualizado, nos termos dessa Escritura de Emissão; e

(i) qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Emissora ou informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Fiadora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação que, com o transcorrer do tempo, possam vir a resultar em um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do conhecimento pela Emissora.

(ii) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu respectivo estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista;

(iii) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens emanadas de autoridades

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

competentes e sentenças judiciais, em vigor no território brasileiro, inclusive a legislação ambiental, **(a)** obtendo ou mantendo válidos todos os alvarás, licenças ambientais ou aprovações que sejam exigíveis e necessários às atividades da Emissora e/ou da Fiadora, conforme o caso; **(b)** se obrigando a não praticar qualquer atividade que possa causar danos ambientais ou sociais ou que descumpra à Política Nacional do Meio Ambiente e às disposições das normas legais e regulamentares que regem tal política; e **(c)** obrigando-se a encaminhar os documentos comprobatórios previstos neste item em até 5 (cinco) dias da solicitação pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exceto por aquelas leis, regras, regulamentos e ordens que estejam sendo discutidas judicial e/ou administrativamente, cuja exigibilidade esteja suspensa e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(iv) manter em pleno vigor, todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das suas atividades desenvolvidas, ressalvados os casos em que possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, aprovações ou licenças, ou nos casos em que tais autorizações, aprovações ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;

(v) arcar com todos os custos e despesas **(a)** decorrentes da Emissão; **(b)** previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação e que sejam de responsabilidade, direta ou indiretamente, da Emissora; **(c)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão das Debêntures e às Garantias, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, da Fiadora e dos Fundos; e **(d)** dos demais prestadores de serviços que se façam necessários do âmbito da Emissão e conforme previstos nos demais Documentos da Operação, e mantê-los contratados durante todo o prazo de vigência das Debêntures;

(vi) cumprir, fazer com que suas Controladas, seus respectivos diretores e membros do conselho de administração cumpram e envidar seus melhores esforços para que eventuais subcontratados cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, nas formas das Normas Anticorrupção e Lei de Lavagem de Dinheiro, bem como **(a)** manter políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora e/ou com a Fiadora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato

que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI;

(vii) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência de qualquer ato ou fato relativo a violação das Normas Anticorrupção e/ou Lei de Lavagem de Dinheiro, pela Emissora, pela Fiadora e/ou suas Controladas, no Brasil ou no exterior, que impacte ou possa impactar negativamente a Emissora, a Fiadora e/ou qualquer Controlada com relação aos atos ou fatos acima descritos e/ou cause ou possa causar Efeito Adverso Relevante. A notificação aqui descrita deverá conter, necessariamente, a descrição detalhada de tal ato e/ou fato e/ou Efeito Adverso Relevante;

(viii) cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente e a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, além de não incentivar, de qualquer forma, a prostituição e não utilizar em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(ix) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis em que tomar conhecimento da ocorrência de algum (a) Evento de Vencimento Antecipado; e (b) evento ou situação que possa resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante;

(x) não divulgar ao público informações referentes à Emissora e à Fiadora, à Emissão, às Debêntures, à Securitizadora e/ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e

(xi) notificar, em até 15 (quinze) Dias Úteis, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes por atos ou fatos ocorridos antes da celebração dessa Escritura de Emissão e que venham a ser constatadas após a data de celebração desta Escritura de Emissão; e

(xii) manter o LTV nos parâmetros acordados.

CLÁUSULA DÉCIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

10.1. A Emissora e a Fiadora, neste ato, declaram, por si, que, nesta data:

(i) está ciente de que as Debêntures da presente Emissão constituirão lastro da Operação de Securitização que envolverá a emissão dos CRI, a ser disciplinada pelos Termos de Securitização, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 414 e da Instrução CVM 476 e que será objeto da Oferta;

(ii) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, inclusive da forma de cálculo do valor devido;

(iii) tem ciência da forma e condições dos CRI e dos Termos de Securitização;

(iv) a celebração desta Escritura de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;

(v) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente, sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(vi) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à Emissão das Debêntures, ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(vii) os representantes legais da Emissora e da Fiadora que assinam esta Escritura de Emissão possuem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(viii) esta Escritura de Emissão, as Garantias e as Debêntures constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;

(ix) a Fiança constitui obrigação lícita, válida, vinculante e eficaz da Fiadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, possuindo nesta data a Fiadora suficiência de patrimônio para adimplir as obrigações assumidas

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

nesta Escritura de Emissão;

(x) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização dos CRI (a) não infringem o estatuto social da Emissora e/ou da Fiadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou a Fiadora seja parte, ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (c.1.) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou a Fiadora seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (c.2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Emissora e/ou da Fiadora (exceto por aqueles decorrentes das Garantias); (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou a Fiadora e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou a Fiadora e/ou qualquer de seus respectivos ativos;

(xi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, para a realização da Emissão e para a constituição das Garantias, exceto: (a) pelo arquivamento das atas da Aprovação Societária da Emissora e da Aprovação Societária da Fiadora na Junta Comercial, bem como pelo arquivamento da Aprovação FIM na CVM; (b) pelas publicações das atas da Aprovação Societária da Emissora e Aprovação Societária da Fiadora nos termos da Lei das Sociedade por Ações; (c) pela inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, na JUCESP; (d) pelo registro desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas no Cartório de Títulos e Documentos; e (e) pela averbação da Alienação Fiduciária de Cotas no escriturador do FII Ibiza e do FII Pompéia;

(xii) exceto pela Alienação Fiduciária de Cotas, as Cotas encontram-se, na presente data, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;

(xiii) os Empreendimentos estão em fase de construção e estão devidamente licenciados e as construções neles erigidas estão sendo realizadas de acordo

com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos (incluindo suas modificações), tal como aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;

(xiv) estão sendo praticados todos os atos necessários à realização da construção dos Empreendimentos de forma regular, assim como estão sendo pagos tempestivamente todos os tributos e contribuições devidas, de forma que na conclusão das obras de construções, todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ao perfeito funcionamento e habitação dos Empreendimentos (tais como, "Habite-se", "AVCB", CND/INSS, Alvarás de Funcionamento, entre outros) deverão ser emitidos;

(xv) não tem conhecimento sobre a existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos;

(xvi) não tem conhecimento de inadequação das construções dos Empreendimentos às respectivas normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

(xvii) não tem conhecimento de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Empreendimentos, exceto **(a)** pelo inquérito civil nº 14.0739.0001771/2019-1, instaurado em 21/02/2019 pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, que investiga possíveis irregularidades relacionadas ao projeto do Empreendimento, que impactam questões viárias e urbanísticas da região; e **(b)** pelo TCA;

(xviii) na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Empreendimentos, a Emissora responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xix) não tem conhecimento da existência de quaisquer multas administrativas, relacionadas aos Empreendimentos;

(xx) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, e não ocorreu e não está em curso, na presente data, qualquer Evento

de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;

(xxi) os documentos e informações fornecidos à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

(xxii) conhece e está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;

(xxiii) conhece e está cumprindo as Normas Anticorrupção e a Lei de Lavagem de Dinheiro, bem como as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais com relação às Normas Anticorrupção e à Lei de Lavagem de Dinheiro;

(xxiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;

(xxv) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;

(xxvi) inexiste **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito, procedimento ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (b.1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante, exceto, **(x)** no caso da Fiadora, pelos processos e procedimentos descritos na presente data no Formulário de Referência da Fiadora; e **(y)** no caso da Emissora, pelo TCA; ou (b.2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão, qualquer dos demais documentos relativos à Emissão dos quais a Emissora seja parte e/ou a Emissão das Debêntures;

(xxvii) está cumprindo integralmente os termos e condições do TCA, o qual está válido e em vigor nesta data;

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

(xxviii) não omitiu qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora e/ou da Fiadora;

(xxix) desde a data das suas demonstrações financeiras mais recentes, não houve **(a)** qualquer evento que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante; **(b)** qualquer operação fora do curso normal de seus negócios; ou **(c)** qualquer alteração relevante no seu capital social ou aumento substancial do seu endividamento;

(xxx) não tomou quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Imóveis e/ou dos Empreendimentos que será arcada com os recursos oriundos da presente Emissão, nos termos aqui previstos;

(xxxi) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(xxxii) as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xxxiii) foi informada e avisada de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto desta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xxxiv) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Atualização Monetária, da Remuneração, do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, do Valor do Resgate Antecipado Facultativo, do Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos, que foram acordadas por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxxv) na presente data, não foi condenada por: **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, **(b)** crime contra o meio ambiente, **(c)** descumprimento da legislação ambiental brasileira, ou **(d)** práticas listadas no artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

(xxxvi) respeita e respeitará, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Legislação Socioambiental, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra

infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; a utilização, pela Emissora, dos Recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental; e

(xxxvii) **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção, na Lei de Lavagem de Dinheiro e/ou nas leis relacionadas a crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(c)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis aplicáveis às suas atividades e de suas respectivas filiais, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e **(d)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todas as Normas Anticorrupção e a Lei de Lavagem de Dinheiro.

10.2. A *Debenturista*, neste ato, declara que, nesta data declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à Emissão das Debêntures, ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto; e

(iii) os representantes legais da Debenturista que assinam esta Escritura de Emissão possuem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Debenturista, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

11.1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de debenturista das Debêntures, a fim de deliberar sobre matérias de interesse da comunhão dos titulares das Debêntures, observado o disposto nesta Cláusula 11.1, nos termos abaixo ("Assembleia Geral de Debenturista"):

11.1.1. A Assembleia Geral de Debenturista será realizada no local da sede da Emissora.

11.2. Convocação. A Assembleia Geral de Debenturista poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; ou **(ii)** pela Debenturista.

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

11.2.2. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura para convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

11.3. Data *de Realização da Assembleia.* A Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação do edital de convocação, sendo que a segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

11.4. *Quórum de Instalação.* A Assembleia Geral de Debenturista se instalará nos termos do *parágrafo* 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, com a presença da Debenturista.

11.4.1. Independentemente das formalidades acima previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista.

11.5. Participação *da Emissora.* Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturista, exceto **(i)** quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturista, ou **(ii)** quando formalmente solicitado pela Debenturista, hipótese em que a presença da Emissora será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Emissora ainda assim não compareça à referida Assembleia

Geral de Debenturista, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas

11.6. *Presidência da Assembleia*. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.

11.7. Direito *de Voto*. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturista, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares das Debêntures ou não.

11.8. *Quórum de Deliberação.* As deliberações em Assembleia Geral de Debenturista serão tomadas *pelos* votos favoráveis de Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) das Debêntures em circulação presentes em tal Assembleia Geral de Debenturista, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Emissora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

11.8.1. A*s* deliberações para a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: **(i)** às alterações da amortização das Debêntures; **(ii)** às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; **(iii)** às alterações da Remuneração das Debêntures; **(iv)** à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; **(v)** à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, das Debêntures; e/ou **(vi)** à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

11.8.2. As deliberações relativas a aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, quando em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, se em segunda convocação, desde que presentes

à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação.

11.8.3. Fica desde já certo e ajustado que os Debenturistas somente poderão se manifestar em Assembleia Geral de Debenturista conforme instruídos pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer representante legal dos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI de acordo com os Termos de Securitização.

11.8.4. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturista no âmbito da competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, e obrigarão a todos os Debenturistas das Debêntures em circulação independentemente de terem comparecendo à Assembleia Geral de Debenturista, ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturista.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

12.1. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e *encaminhadas* para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, cj. 32, Bl. 2
Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04543-900]
Tel.: +55 (11) 3025-9111 e +55 (11) 3025- 9091
E-mail: aackermann@gafisa.com.br e ihartmann@gafisa.com.br
Aos cuidados de: André Ackermann e Isaac Hartmann

(ii) Para a Debenturista:

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 1123 - 21º andar - CJ 215
Itaim Bibi - São Paulo - SP | 04533-004
At: Departamentos de Gestão e Jurídico
Tel.: 11 – 3320-7474
E-mails: gestao@isecbrasil.com.br e juridico@isecbrasil.com.br

(iii) Para a Fiadora:
GAFISA S.A.
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, cj. 32, Bl. 2

Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04543-900
Tel.: +55 (11) 3025-9111 e +55 (11) 3025- 9091
E-mail: aackermann@gafisa.com.br e ihartmann@gafisa.com.br
Aos cuidados de: André Ackermann e Isaac Hartmann

12.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de fax ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

12.3. Qualquer mudança nos dados de contato acima deverá ser notificada às Partes sob pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada.

12.4. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 12.3 serão *arcados* pela Parte inadimplente.

DÉCIMA TERCEIRA - PAGAMENTO DE TRIBUTOS

13.1. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista, nos termos aqui previstos, em decorrência das Debêntures. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito desta Escritura de Emissão, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

13.2. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Debenturista, pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais valores, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Debenturista.

13.3. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos rendimentos

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

pagos aos Titulares dos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI.

DÉCIMA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

14.3. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.4. As Partes e a Fiadora declaram que esta Escritura de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.5. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio formalizado pelas Partes e pela Fiadora.

> **14.5.1.** Fica desde já dispensada a deliberação da Debenturista orientada por assembleia geral de titulares dos CRI para: **(i)** correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações desta Escritura de Emissão, das Garantias e de quaisquer outros Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão, das Garantias e/ou dos respectivos Documentos da Operação, **(iii)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências de autoridades competentes devidamente comprovadas, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou da Fiadora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista, aos

Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista e/ou titulares dos CRI.

14.6. A presente Escritura de Emissão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, ficando as Partes e a Fiadora cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

14.7. As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura de Emissão, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA LEI APLICÁVEL E FORO

15.1. Esta Escritura de Emissão será regida e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. *As* Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Escritura de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes esta Escritura de Emissão em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo, que também o assinam.

São Paulo, 22 de março de 2021.

(RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

Registro Nº
3.729.320
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.", celebrado em 22 de março de 2021.

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

_____	_____
Nome: Guilherme Luis Pesenti e Silva	Nome: Ian Masini Monteiro de Andrade
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor
CPF/ME: 007.498.630-99	CPF/ME: 176.943.218-30

Registro Nº
3.729.320
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.", celebrado em 22 de março de 2021.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Debenturista e Securitizadora

_____	_____
Nome: Juliane Effting Matias	Nome: Luisa Herkenhoff Mis
Cargo: Diretora	Cargo: Procuradora
CPF/ME: 311.818.988-62	CPF/ME: 122.277.507-74

Registro Nº
3.729.320
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.", celebrado em 22 de março de 2021.

GAFISA S.A.

Fiadora

_____	_____
Nome: Andre Luis Ackermann	Nome: Ian Masini Monteiro de Andrade
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor
CPF/ME: 271.838.378-07	CPF/ME: 176.943.218-30

Registro Nº
3.729.320
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.", celebrado em 22 de março de 2021.

Testemunhas:

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires	Nome: Marina Moura de Barros
RG: 23099843 - SSP/SP	RG: 35.030.174-8 - SSP/SP
CPF/ME: 216.064.508-75	CPF/ME: 352.642.788-73

Registro Nº
3.729.320
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Este Anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.", celebrado em 22 de março de 2021.

Anexo I.
DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DE CADA SÉRIE

n	Data	Tai	Incorpora Juros
1	16/04/2021	0,3274%	NÃO
2	18/05/2021	0,3284%	NÃO
3	17/06/2021	0,3295%	NÃO
4	16/07/2021	0,3306%	NÃO
5	18/08/2021	0,3317%	NÃO
6	16/09/2021	0,3328%	NÃO
7	18/10/2021	0,3339%	NÃO
8	18/11/2021	0,3351%	NÃO
9	16/12/2021	0,3362%	NÃO
10	18/01/2022	0,3373%	NÃO
11	17/02/2022	0,3385%	NÃO
12	17/03/2022	0,3396%	NÃO
13	18/04/2022	0,3408%	NÃO
14	18/05/2022	0,3419%	NÃO
15	15/06/2022	0,3431%	NÃO
16	18/07/2022	0,3443%	NÃO
17	18/08/2022	0,3455%	NÃO
18	16/09/2022	0,3467%	NÃO
19	18/10/2022	0,3479%	NÃO
20	17/11/2022	0,3491%	NÃO
21	16/12/2022	0,3503%	NÃO
22	18/01/2023	0,3515%	NÃO
23	16/02/2023	0,3528%	NÃO
24	16/03/2023	0,3540%	NÃO
25	18/04/2023	1,6667%	NÃO
26	18/05/2023	1,6949%	NÃO
27	16/06/2023	1,7241%	NÃO
28	18/07/2023	1,7544%	NÃO
29	17/08/2023	1,7857%	NÃO
30	18/09/2023	1,8182%	NÃO
31	18/10/2023	1,8519%	NÃO
32	16/11/2023	1,8868%	NÃO
33	18/12/2023	1,9231%	NÃO

34	18/01/2024	1,9608%	NÃO
35	16/02/2024	2,0000%	NÃO
36	18/03/2024	2,0408%	NÃO
37	18/04/2024	2,0833%	NÃO
38	16/05/2024	2,1277%	NÃO
39	18/06/2024	2,1739%	NÃO
40	18/07/2024	2,2222%	NÃO
41	16/08/2024	2,2727%	NÃO
42	18/09/2024	2,3256%	NÃO
43	17/10/2024	2,3810%	NÃO
44	18/11/2024	2,4390%	NÃO
45	18/12/2024	2,5000%	NÃO
46	16/01/2025	2,5641%	NÃO
47	18/02/2025	2,6316%	NÃO
48	18/03/2025	2,7027%	NÃO
49	16/04/2025	2,7778%	NÃO
50	16/05/2025	2,8571%	NÃO
51	17/06/2025	2,9412%	NÃO
52	17/07/2025	3,0303%	NÃO
53	18/08/2025	3,1250%	NÃO
54	18/09/2025	3,2258%	NÃO
55	16/10/2025	3,3333%	NÃO
56	18/11/2025	3,4483%	NÃO
57	18/12/2025	3,5714%	NÃO
58	16/01/2026	3,7037%	NÃO
59	18/02/2026	3,8462%	NÃO
60	18/03/2026	4,0000%	NÃO
61	16/04/2026	4,1667%	NÃO
62	18/05/2026	4,3478%	NÃO
63	18/06/2026	4,5455%	NÃO
64	16/07/2026	4,7619%	NÃO
65	18/08/2026	5,0000%	NÃO
66	17/09/2026	5,2632%	NÃO
67	16/10/2026	5,5556%	NÃO
68	18/11/2026	5,8824%	NÃO
69	17/12/2026	6,2500%	NÃO
70	18/01/2027	6,6667%	NÃO
71	18/02/2027	7,1429%	NÃO
72	18/03/2027	7,6923%	NÃO
73	16/04/2027	8,3333%	NÃO
74	18/05/2027	9,0909%	NÃO
75	17/06/2027	10,0000%	NÃO
76	16/07/2027	11,1111%	NÃO

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

77	18/08/2027	12,5000%	NÃO
78	16/09/2027	14,2857%	NÃO
79	18/10/2027	16,6667%	NÃO
80	18/11/2027	20,0000%	NÃO
81	16/12/2027	25,0000%	NÃO
82	18/01/2028	33,3333%	NÃO
83	17/02/2028	50,0000%	NÃO
84	16/03/2028	100,0000%	NÃO

Registro Nº
3.729.320
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Este Anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.", celebrado em 22 de março de 2021.

Anexo II.
DESCRIÇÃO DE IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula do Imóvel	Endereço	Empreendimento objeto de destinação de outra emissão de CRI	Possui Habite-se	Está sob regime de incorporação?
Hotel Fasano Itaim	197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Subdcondomínio 02, Subdcondomínio 04 e Subdcondomínio 05	n.º 704, 706 e 716 da Rua Pedroso Alvarenga, n.º 17, 20, 32, 10-38, 46, 56, 62, 76, 22, 90 e 96, 100 e 30, da Rua Galeno Revoredo, n.º 71, 87, 89, 95 da Rua Anacetuba e n.º 67, 73, 81, 89/95 e 105 da Rua Tapinas	Não	Não	Sim
Studios	197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Subcondomínio 03	n.º 704, 706 e 716 da Rua Pedroso Alvarenga, n.º 17, 20, 32, 10-38, 46, 56, 62, 76, 22, 90 e 96, 100 e 30, da Rua Galeno Revoredo, n.º 71, 87, 89, 95 da Rua Anacetuba e n.º 67, 73, 81, 89/95 e 105 da Rua Tapinas	Não	Não	Sim

Registro Nº
3.729.320
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Este Anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.", celebrado em 22de março de 2021.

Anexo III

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	RETENÇÕES
B3 | CETIP	Registro CRI	FLAT	R$ 20.475,00	0,00%	R$ 20.475,00	-	R$ 20.475,00	R$ 20.475,00
B3 | CETIP	Registro CCI/CCB	FLAT	R$ 2.083,00	0,00%	R$ 2.083,00	-	R$ 2.083,00	R$ 2.083,00
BX Capital	Originação	FLAT	R$ 528.000,00	0,00%	R$ 528.000,00	-	R$ 528.000,00	R$ 528.000,00
Paramis	Assessor Financeiro	FLAT	R$ 1.122.000,00	0,00%	R$ 1.122.000,00	-	R$ 1.122.000,00	R$ 1.122.000,00
Terra Investimentos	Coordenador Líder	FLAT	R$ 10.000,00	9,65%	R$ 11.068,07	-	R$ 11.068,07	R$ 11.068,07
Isec	Emissão	FLAT	R$ 4.500,00	16,33%	R$ 5.378,27	-	R$ 5.378,27	R$ 5.378,27
Mattos Filho	Assessor Legal	FLAT	R$ 70.000,00	9,25%	R$ 77.134,99	-	R$ 77.134,99	R$ 77.134,99
Simplific Pavarini	Agente Registrador	FLAT	R$ 2.250,00	9,65%	R$ 2.490,32	-	R$ 2.490,32	R$ 2.490,32
Simplific Pavarini	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 12.000,00	9,65%	R$ 13.281,68	R$ 13.281,68	-	R$ 13.281,68
Simplific Pavarini	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 2.250,00	9,65%	R$ 2.490,32	R$ 2.490,32	-	R$ 2.490,32
Simplific Pavarini	Escriturador - Debênture	ANUAL	R$ 5.000,00	9,65%	R$ 5.534,03	R$ 5.534,03	-	R$ 5.534,03
ISEC	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.250,00	16,33%	R$ 1.493,96	R$ 17.927,57	-	R$ 1.493,96
Link	Contador	MENSAL	R$ 110,00	0,00%	R$ 110,00	R$ 1.320,00	-	-
BLB	Auditoria	MENSAL	R$ 150,00	0,00%	R$ 150,00	R$ 1.800,00	-	-
Bradesco	Escriturador	MENSAL	R$ 500,00	0,00%	R$ 500,00	R$ 6.000,00	-	-
Bradesco	Tarifa da Conta	MENSAL	R$ 90,00	0,00%	R$ 90,00	R$ 1.080,00	-	-
B3 | CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	-	-
B3 | CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	-	-
B3 | CETIP	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 359,27	0,00%	R$ 359,27	R$ 4.311,18	-	-
TOTAL			**R$ 1.781.167,27**		**R$ 1.792.788,90**	**R$ 55.544,78**	**R$ 1.768.629,64**	**R$ 1.791.429,64**

Despesas Iniciais e Recorrentes

(*) Custos Estimados
As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

Despesas Extraordinárias

A - Despesas de Responsabilidade da Emissora:

(i) remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;

(ii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3 R$4.500,00 (quatro mil reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de R$ 4.500,00 (quatro 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;

(iii) a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R$24.000,00 (vinte e quatro mil reais) cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Emitente;

(iv) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;

(v) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;

(vi) honorários do assessor legal;

(vii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(viii) remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houver.

(ix) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R$ 1.250 (mil duzentos e cinquenta reais), liquido de impostos, atualizada anualmente pelo IPCA;

(x) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(xi) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

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

Registro Nº
3.729.320
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Este Anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.", celebrado em 22 de março de 2021.

Anexo IV

PLANILHA DE REEMBOLSO DE DESPESAS

Matrícula do Imóvel	Imóveis	Empresa	Valor Bruto (R$)
197.208 do 4 º RGI - SP	Unidade Autônoma Hotel (Subdcondomínio 02), Restaurante n.º 02 (Subcondomínio 04), Café (Subcondomínio 05), conforme descritos no registro de incorporação reproduzido no Av. 03 da matrícula 197.208.	Fundo de Investimento Imobiliário Pompéia	R$218.000.000,00
197.208 do 4 º RGI - SP	Unidade Autônoma Studios (Subcondomínio 03- assim descrito no registro de incorporação reproduzido no Av. 03 da matrícula 197.208) - identificados como studios 401, 402, 405 até 421, 511, 621, 701 até 703, 705 até 708, 711, 712, 720, 721	Ibiza Fundo de Investimento Imobiliário	R$30.000.000,00

Registro Nº
3.729.320
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.800 de 25/03/2021 às 11:48:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.320** em **25/03/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Este Anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.", celebrado em 22 de março de 2021.

Anexo V

São Paulo, [DATA]

À

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Ref. Cumprimento de Condições Precedentes

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º andar, Conjunto 32, Bloco 2, CEP 04.543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 08.168.657/0001-74, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 3530041516-7, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), nos termos do item (x) da Cláusula 7.20 do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.*" ("Escritura de Emissão") celebrado em 18 de março de 2021, declara que, desde a Data de Emissão até a presente data:

(i) não ocorreu alteração do controle societário, direto ou indireto, da Emissora, da Fiadora e/ou dos Fundos (conforme definidos na Escritura de Emissão); e

(ii) não ocorreu ou está ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão.

Atenciosamente,

_____

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.