

JUCESP PROTOCOLO  
0.131.587/20-1



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA,  
DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LI  
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Celebrado Por

**LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,**  
na qualidade de emissora das debêntures

e

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**  
na qualidade de Debenturista

Datado de  
11 de fevereiro de 2020



A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA,  
DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LI  
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente "Instrumento Particular de Escritura de Emissão da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A." ("Escritura de Emissão"), as partes abaixo qualificadas:

(i) **LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, 23º andar, torre D, sala 18, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 34.840.996/0001-65, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.548.221, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

(ii) **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35300340949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizedora" ou "Debenturista").

resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

**CONSIDERANDO QUE**

(I) a Companhia tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos desta Escritura de Emissão, a serem subscritas de forma privada pelo Debenturista ("Debêntures");

(II) os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão integralmente destinados à compra dos imóveis objeto das matrículas de nº 115.383, 101.340, 101.464, 101.840, 101.676, 101.538, 101.447, 101.341 a 101.356,



101.448 a 101.463, 101.465 a 101.480, 101.539 a 101.554, 101.677 a 101.692, 101.841 a 101.856, 101.384 a 101.399, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo 7 (sete) andares comerciais e 112 (cento e doze) vagas de garagem ("Imóveis"), sendo referidos Imóveis objeto de Contrato do "Compromisso de Venda e Compra de Imóveis", celebrado entre o Banco Bradesco S.A. e a LI Investimentos Imobiliários Ltda. (atual denominação social da Companhia), em 27 de setembro de 2019, e do "Primeiro Aditivo ao Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis", celebrado pelas mesmas partes em 11 de dezembro de 2019 ("Compromisso de Venda e Compra");

- (III) em virtude da emissão das Debêntures e a subscrição total pelo Debenturista, o Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");
- (IV) a emissão das Debêntures ("Emissão") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 92ª série da 4ª emissão da Securitizadora ("CRI"), aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização"), sendo que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures;
- (V) a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na condição de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"), a ser contratado por meio do Termo de Securitização

(conforme abaixo definido), acompanhará a destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão, nos termos da Cláusula 4 abaixo;

- (VI) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços, diretamente pela Debenturista, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 476", respectivamente) e do artigo 9º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("Investidores", sendo que os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário serão denominados "Titulares de CRI").

## **1. Autorização**

- 1.1.** A emissão das Debêntures, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo) serão realizadas com base nas deliberações da assembleia geral de acionistas da Companhia realizada em 11 de fevereiro de 2020 ("AGE da Companhia"). Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam: em conjunto: (i) esta Escritura de Emissão, (ii) a escritura de emissão da CCI ("Escritura de Emissão de CCI"), (iii) o Termo de Securitização (conforme definido abaixo), (iv) os boletins de subscrição dos CRI (conforme definido abaixo), e (v) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI, incluindo os Contratos de Garantia (conforme abaixo definido).

## **2. Requisitos**

- 2.1.** A presente 1ª (primeira) emissão de Debêntures da Companhia e a celebração desta Escritura de Emissão serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- 2.1.1.** Arquivamento e Publicação da Ata da AGE da Companhia. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE da Companhia será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Data Mercantil". A Companhia compromete-se a (a) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da realização da AGE da Companhia, enviar à Securitizadora comprovante



do protocolo de registro da AGE da Companhia na junta comercial competente; (b) atender a eventuais exigências formuladas pela junta comercial competente de forma tempestiva; e (c) enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia da ata da AGE da Companhia registrada na junta comercial competente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

- 2.1.2.** Arquivamento da Escritura. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão arquivados na JUCESP. A Companhia compromete-se a (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura de Emissão ou de eventuais aditamentos, enviar à Securitizadora comprovante do protocolo de inscrição na JUCESP; (ii) atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; (iii) enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão, devidamente registrada na JUCESP, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro; e (iv) enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via original de eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de celebração dos aditamentos.
- 2.1.3.** Agente Fiduciário. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses dos debenturistas na presente Emissão.
- 2.1.4.** Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado; e
- 2.1.5.** Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM, bem como não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição perante investidores indeterminados.

### **3. Objeto Social da Companhia**

- 3.1.** A Companhia tem por objeto social a incorporação e a compra e venda de imóveis residenciais, comerciais e industriais.

### **4. Destinação de Recursos**

- 4.1.** Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente destinados para a aquisição, pela Companhia, dos Imóveis, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, nos termos da Cláusula 5.5 abaixo.
- 4.2.** O Debenturista ou o Agente Fiduciária dos CRI poderão solicitar à Companhia o envio de documentos comprobatórios do desembolso previsto na Cláusula 4.1 acima, obrigando-se a Companhia a fornecer referidos documentos comprobatórios em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da solicitação.
- 4.3.** Os recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão.
- 4.4.** A Companhia compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente nos termos desta Cláusula, sendo certo que referida obrigação permanecerá em vigor ainda que ocorram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado total ou amortização extraordinária das Debêntures.

### **5. Características da Emissão e das Debêntures**

- 5.1.** Debenturista. As Debêntures serão subscritas pelo Debenturista, sendo o Debenturista a Securitizadora ou qualquer pessoa que venha a ser seja titular das Debêntures a qualquer tempo doravante denominado "Debenturista".
- 5.2.** Colocação e Negociação. As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii)

realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

**5.3.** Prazo de Subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, e uma vez ocorrida a integralização da totalidade dos CRI, as Debêntures serão subscritas em até 2 (dois) dias do cumprimento das Condições Precedentes ("Data de Subscrição").

**5.4.** Preço de Integralização. Mediante a satisfação das Condições Precedentes (conforme adiante definido), as Debêntures serão integralizadas em uma única data, na Data de Integralização (conforme abaixo definido), pelo seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização"), devendo a Companhia, na Data de Integralização, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Companhia.

**5.4.1.** O cumprimento pela Securitizadora de todos os deveres e obrigações assumidos nos termos desta Escritura de Emissão está condicionado ao atendimento integral das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código de Processo Civil Brasileiro), até a Data de Integralização ("Condições Precedentes"):

- (a) perfeita formalização dos Documentos da Operação bem como a verificação dos poderes dos signatários;
- (b) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, junto aos cartório de registro de títulos e documentos competentes;
- (c) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao competente cartório de registro de imóveis;
- (d) fornecimento, em tempo hábil pela Companhia, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*;

- (e) conclusão da *due diligence* jurídica e recebimento da *legal opinion* pela Securitizadora;
- (f) obtenção pela Companhia, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente da Companhia;
- (g) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Companhia, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (h) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Companhia (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada da Companhia (diretas ou indiretas), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Companhia, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Companhia;
- (i) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Companhia; (ii) pedido de autofalência da Companhia; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Companhia não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura, pela Companhia, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de

credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso pela Companhia em juízo com requerimento de recuperação judicial;

- (j) cumprimento pela Companhia de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 476 e, conforme aplicável, na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta;
- (k) cumprimento, pela Companhia, de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos dela decorrentes, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (l) recolhimento, pela Companhia, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (m) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção pela Companhia, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas, pela Securitizadora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (n) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;
- (o) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado previsto nesta Escritura de Emissão;
- (p) não esteja em curso ou seja verificada qualquer hipótese

de vencimento antecipado prevista nesta Escritura;

- (q) subscrição e integralização da totalidade dos CRI; e
- (r) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

**5.4.2.** O cumprimento das Condições Precedentes elencadas nos itens (f) ao (k), (o) e (p) da Cláusula 5.4.1 acima serão comprovados à Securitizadora por meio de declaração da Companhia neste sentido.

**5.4.3.** Sem prejuízo da cláusula 5.4 acima, se, independentemente de culpa, ação ou omissão da Companhia, não forem cumpridas as Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias a conta da Data de Emissão, a Securitizadora não ficará obrigada a integralizar, total ou parcialmente, as Debêntures, tornando-se sem efeito a Escritura de Emissão, e retornando as partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvada a obrigação da Companhia de, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora e os demais prestadores de serviços de todas as despesas incorridas até a data da rescisão.

**5.5.** Forma de Subscrição e de Integralização. A subscrição será realizada na Data de Subscrição, por meio de assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo I à presente Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI, conforme ocorra a integralização dos CRI ("Data de Integralização"), da seguinte forma:

- (i) o montante de R\$ 263.391,30 (duzentos e sessenta e três mil, trezentos e noventa e um reais, e trinta centavos) será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, para pagamento das Despesas Flat da Emissão, conforme Cláusula 10.1 abaixo;

(ii) o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, para formação do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 10.2.1 abaixo;

(iii) o montante de R\$ 800.611,00 (oitocentos mil, seiscentos e onze reais) será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, para formação do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 5.16.4 abaixo; e

(iv) o montante remanescente será pago pela Securitizadora diretamente em conta corrente a ser indicada pelo Banco Bradesco S.A., na condição de atual proprietário dos Imóveis, por conta e ordem da Companhia, nos termos do Compromisso de Venda e Compra.

**5.6.** Securitização. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), para representar integralmente as Debêntures. A CCI, representativa das Debêntures, será utilizada como lastro da emissão dos CRI, a serem colocados junto a Investidores, nos termos do termo de securitização a ser celebrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário ("Termo de Securitização") de modo que a CCI, representativa das Debêntures, ficará vinculada aos CRI e seu respectivo patrimônio separado ("Patrimônio Separado"). A Companhia obriga-se a tomar qualquer providência necessária à viabilização da referida operação de securitização, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida operação de securitização independerá de qualquer aprovação ou autorização da Companhia nesse sentido.

**5.7.** Número da Emissão. As Debêntures representam a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia.

**5.8.** Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

**5.9.** Quantidade. Serão emitidas 54.500 (cinquenta e quatro mil e quinhentas) Debêntures.



- 5.10.** Subscrição parcial das Debêntures. Não haverá possibilidade de subscrição parcial das Debêntures no âmbito da Emissão.
- 5.11.** Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- 5.12.** Séries. A Emissão será realizada em série única.
- 5.13.** Forma e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro das Debêntures da Companhia.
- 5.14.** Conversibilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- 5.15.** Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.
- 5.16.** Garantias. Em garantia do integral e pontual pagamento dos CRI e demais Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, adiante definido), serão constituídas, em favor dos Titulares dos CRI (i) a alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, conforme identificadas no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), celebrado entre LC Holding Ltda., na qualidade de Fiduciante (conforme definidos e qualificados no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações) e a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária; e (ii) a alienação fiduciária dos imóveis identificados no Anexo I do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os "Contratos de Garantia").
- 5.16.1.** Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos.

- 5.16.2.** As disposições relativas às garantias estão descritas nos respectivos Contratos de Garantia, os quais, quando celebrados, serão parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão.
- 5.16.3.** Adicionalmente às garantias acima previstas, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Companhia obriga-se a constituir, mediante o depósito de recursos na Conta Centralizadora, e manter até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), em valor que deverá corresponder, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a, no mínimo, R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva")
- 5.16.4.** Os valores correspondentes ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que a formação do Montante Mínimo do Fundo de Reserva será realizada mediante a retenção de recursos decorrentes da integralização das Debêntures.
- 5.16.5.** Caso por qualquer motivo, incluindo mas não se limitando, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a Companhia estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, os quais serão automaticamente incorporados ao Fundo de Reserva, e serão utilizados para cômputo do Montante Mínimo do Fundo de Reserva.
- 5.16.6.** A recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva pela Companhia, na forma prevista na Cláusula acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante que a Companhia deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Companhia para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado em razão de descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos da Cláusula 6.1.2, alínea (I).
- 5.16.7.** Caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para o pagamento dos valores devidos pela Companhia

em qualquer data de pagamento das obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, os recursos existentes na Conta Centralizadora referentes ao Fundo de Reserva serão transferidos pela Securitizadora para que sejam integralmente utilizados para pagamento da respectiva parcela de Remuneração e/ou amortização das Debêntures, conforme o caso, na medida e no montante necessário para que seja realizado o referido pagamento.

- 5.16.8.** Para fins do disposto nesta Cláusula, a Companhia autoriza a Securitizadora a movimentar todo e qualquer valor correspondente ao Fundo de Reserva. Dessa forma, a Companhia nomeia a Securitizadora como sua legítima mandatária, para tomar todas as providências necessárias à movimentação de valores correspondentes ao Fundo de Reserva. O presente mandato é outorgado, pela Companhia em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro.
- 5.16.9.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Companhia a ser oportunamente indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do contados do envio à Securitizadora do termo de liberação atestando o cumprimento das obrigações, emitido pelo Agente Fiduciário.
- 5.17.** Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 18 de fevereiro de 2020 ("Data de Emissão").
- 5.18.** Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de fevereiro de 2021 ("Data de Vencimento").
- 5.19.** Pagamento do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor

Nominal Unitário será devido pela Companhia em 1 (uma) única parcela, a ser paga na Data de Vencimento, conforme adiante definida.

**5.20. Remuneração das Debêntures.** A remuneração das Debêntures será a seguinte:

- I. atualização monetária: o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; e
- II. juros remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTMV da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 (Segmento CETIP UTMV)") ou "B3"), no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), desde a Data de Integralização até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga em cada uma das datas previstas no Anexo II. A Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Data Integralização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n [1 + \text{TDI}_k]$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro, observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item "Observações" abaixo;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator *Spread* = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

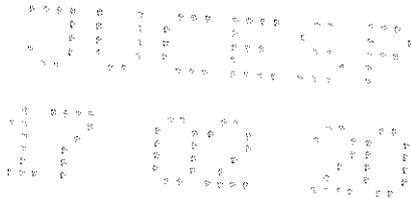
$$\text{FatorSpread} = \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}}$$

Onde:

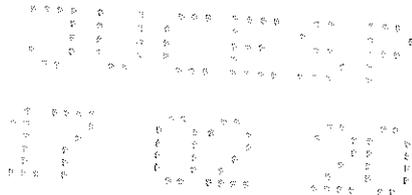
*spread* = 5,00 (cinco inteiros); e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:



- Para efeito de cálculo da DI<sub>k</sub>, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures no dia 12 (doze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 10 (dez), considerando que os dias decorridos entre o dia 10 (dez) e 12 (doze) são todos Dias Úteis.
- O fator resultante da expressão  $(1 + TD_{Ik})$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TD_{Ik})$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- Observado o disposto na Cláusula 5.20.1 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.



- Exclusivamente para o primeiro pagamento da Remuneração deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtivo de 2 (dois) dias úteis que antecedem a Data de Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas.

**5.20.1.** Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ("Taxa SELIC") ou, na sua ausência, o seu substituto legal. Na ausência de uma taxa substituta para a Taxa DI nos termos acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Companhia, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, conseqüentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme

o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

**5.20.2.** Caso referida assembleia geral de Titulares de CRI não se instale em primeira convocação por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, de comum acordo com a Companhia, estará sujeita à aprovação, em qualquer convocação, de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização). Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a Companhia e Titulares de CRI nos termos descritos acima sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração, a Companhia deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis (a) da data de encerramento da respectiva assembleia geral dos Titulares de CRI, (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia. O resgate antecipado total pela Companhia na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização, ou da última data de pagamento da Remuneração, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação. Neste caso, o cálculo da Remuneração para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última Taxa DI divulgada oficialmente.

- 5.21.** Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada.
- 5.22.** Aquisição Facultativa das Debêntures. A Companhia não poderá adquirir as Debêntures, observado o disposto nas cláusulas 5.23 e 5.24 abaixo.
- 5.23.** Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa.

Resgate Antecipado Facultativo Total



- 5.23.1.** A partir da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a exclusivo critério da Companhia, ser resgatadas integralmente ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), observado o disposto nas cláusulas abaixo, sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial.
- 5.23.2.** O Resgate Antecipado Facultativo Total ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Companhia, por escrito, dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
- 5.23.3.** Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) menção que o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total será calculado conforme cláusula 5.23.4 abaixo; e (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Companhia, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.
- 5.23.4.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Securitizadora fará jus ao pagamento: (a) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização, ou da última data de pagamento da Remuneração, até a data do efetivo pagamento; e (b) dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, se for o caso; não havendo incidência de qualquer prêmio.
- 5.23.5.** O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total será feito pela Companhia mediante depósito na Conta Centralizadora, ou pelo detentor dos créditos por ela representados, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas.
- 5.23.6.** Não haverá possibilidade de resgate antecipado parcial, exceto nos termos da Cláusula 5.24 abaixo.

Amortização Extraordinária Facultativa





- 5.23.7.** A partir da Data de Emissão, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), observado o disposto nas cláusulas abaixo.
- 5.23.8.** A Amortização Extraordinária Facultativa ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Companhia, por escrito, dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data programada para a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que a data de Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
- 5.23.9.** Na comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá constar: (i) a data programada para a realização da Amortização Extraordinária Facultativa; (ii) menção que o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total será calculado conforme cláusula 5.23.10 abaixo; (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Companhia, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.
- 5.23.10.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, a Securitizadora fará jus ao pagamento: (a) de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização, ou da última data de pagamento da Remuneração, até a data do efetivo pagamento; e (b) dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, se for o caso; não havendo incidência de qualquer prêmio.
- 5.23.11.** O pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa será feito pela Companhia mediante depósito na Conta Centralizadora, ou pelo detentor dos créditos por ela representados.
- 5.24.** Oferta de Resgate Antecipado. A qualquer momento a contar da Data de Emissão, a Companhia poderá realizar oferta de resgate antecipado das

Debêntures, que deverá sempre abranger a totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures").

- 5.24.1.** A Companhia deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"), descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, inclusive: **(i)** a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures a serem resgatadas, o que não poderá exceder 30 (trinta) dias da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; **(ii)** menção que o montante total a ser pago pela Companhia a título de resgate, corresponderá ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização, ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de pagamento; e (b) de eventual prêmio de resgate que poderá ser oferecido aos titulares de Debêntures, a exclusivo critério da Companhia, que não poderá ser negativo; e **(iii)** demais informações sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo).
- 5.24.2.** Recebida a Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI, deverá comunicar aos Titulares de CRI sobre uma oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), a qual deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, por meio do envio de carta protocolada, carta ou *e-mail* encaminhados com aviso de recebimento, ou, ainda, publicação de comunicado específico sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI aos Titulares de CRI no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para suas publicações e no Diário Oficial do estado de São Paulo e divulgação em seu site e do Agente Fiduciário dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI").

**5.24.3.** Os Titulares de CRI deverão se manifestar acerca da adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 5 (cinco) 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 para a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"). A Securitizadora deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures na quantidade de Debêntures equivalente à quantidade de CRI que os Titulares de CRI tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado as regras de rateio estabelecidas no Termo de Securitização. Essa adesão deverá ser informada à Companhia em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que a Companhia deverá realizar o efetivo pagamento do resgate antecipado na data informada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

**5.24.4.** A data para realização de qualquer Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**5.25.** Amortização Antecipada Facultativa. Será vedada a amortização antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia.

**5.26.** Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

**5.27.** Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação serão realizados pela Companhia na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 3006-6, mantida na agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (nº 237), vinculada aos CRI ("Conta Centralizadora").

**5.28.** Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa todo

dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

- 5.29.** Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 5.30.** Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento, sendo que referidos pagamentos deverão ser realizados pela Companhia à Debenturista diretamente na Conta Centralizadora.
- 5.31.** Tributos. A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação as Debêntures. Referidos tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de tais tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso

previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

**5.31.1.** Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Companhia não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI, exceto no caso de tributação aos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência de descumprimento pela Companhia da destinação de recursos prevista nesta Escritura de Emissão, hipótese em que os tributos incidentes deverão ser integralmente pagos pela Companhia na forma da Cláusula 5.31 acima.

**5.32. Publicidade.** Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relativos às Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser comunicados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Companhia ao Debenturista, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

## **6. Vencimento Antecipado**

As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Companhia o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

**6.1.1. Vencimento Antecipado Automático.** Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das

obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento pela Companhia, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência do inadimplemento e desde que não tenham sido utilizados os recursos do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 5.16.7 acima;
- (ii) invalidade, nulidade, inexecuibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em decisão arbitral, judicial ou administrativa, com exigibilidade imediata;
- (iii) na hipótese de a Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Debêntures, essa Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) (a) liquidação, dissolução total, no caso de redução do patrimônio líquido da Companhia, ou extinção da Companhia e/ou de Subsidiária Relevante seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; (d) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer

Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido. Para fins desta Escritura de Emissão, "Subsidiária Relevante" significa uma sociedade controlada pela Companhia, direta ou indiretamente (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Companhia represente, individualmente ou em conjunto, percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme últimas demonstrações financeiras da Companhia divulgadas;

- (vi) transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou que não tenha afastada sua decretação dentro do prazo legal;
- (viii) caso ocorra qualquer uma das hipóteses mencionadas nos artigos 333 ou 1.425 do Código Civil;
- (ix) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Companhia, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (x) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima, ou caso a Companhia utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos

desta Escritura de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos;

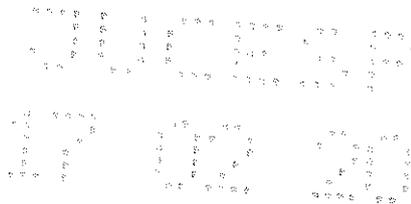
- (xii) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto; ou
- (xiii) não constituição da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que deverá se dar mediante registro no competente cartório de registro de imóveis em até 30 (trinta) dias contados da Data de Integralização, sendo que referido Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser prenotado como Condição Precedente, nos termos desta Escritura de Emissão.

**6.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático.** Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.1.3 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;
- (ii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- (iii) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Companhia e/ou de quaisquer das Subsidiárias Relevantes (ainda que na condição de garantidora), em valor individual ou agregado, superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado

peelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou seu equivalente em outras moedas;

- (iv) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações pecuniárias da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, não sanado em 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência do inadimplemento;
- (v) existência de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, não sanado em 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência;
- (vi) não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Companhia e/ou de sociedade controlada, controladora, sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, não sanado em 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do inadimplemento;
- (vii) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Companhia e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, não sanado em 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência;



- (viii) interrupção das atividades da Companhia e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
- (ix) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Companhia e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, exceto mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (x) redução de capital social da Companhia;
- (xi) alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Subsidiária Relevante;
- (xii) inobservância pela Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Companhia e/ou suas afiliadas, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável (em conjunto "Legislação Anticorrupção");
- (xiii) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como, se a Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar

em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; e

- (xiv) protesto de títulos contra a Companhia e/ou contra qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, exceto se tiver sido validamente comprovado ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e devidamente cancelado(s) ou suspenso(s); ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo.

**6.1.3.** As Debêntures vencerão antecipadamente de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado Automático descrito na Cláusula 0 acima. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 6.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo **não** vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

**6.1.3.1** Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.1.3 acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

**6.1.3.2** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático quanto o não automático), a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu conseqüente

cancelamento, mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Companhia, nos termos da Cláusula 11, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

**6.1.3.3** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático quanto o não automático), os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens "(ii)" e "(iii)" abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

**6.1.4.** A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 0 e 6.1.2 acima deverá ser comunicada pela Companhia ao Debenturista, em até 05 (cinco) dias corridos contados da sua ocorrência. O descumprimento pela Companhia da obrigação prevista nesta Cláusula não impedirá o Debenturista de a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

**6.1.4.1** Conforme previsto nesta Escritura de Emissão, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, nos termos previstos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicada nesta Escritura de Emissão.

## **7. Obrigações Adicionais da Companhia**

**7.1.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, a Companhia está adicionalmente obrigada a:

- (i) fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva publicação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia");
- (ii) fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
  - (a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso (i) acima, declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia;
  - (b) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, avisos ao Debenturista;
  - (c) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ocorrência, comunicado acerca da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;

- (d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;
- (e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, na reputação, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Companhia; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia de cumprir quaisquer de suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias ("Efeito Adverso Relevante");
- (f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (g) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica (PDF) do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;
- (h) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos; e
- (i) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização integral dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima.
- (iii) cumprir, e fazer com que as suas Subsidiárias Relevantes cumpram, 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/ou arbitral e cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

- (iv) manter, e fazer com que as suas Subsidiárias Relevantes mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se, comprovadamente, os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamento, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Companhia pelos meios legais aplicáveis no prazo legal e não resulte em Efeito Adverso Relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;
- (v) manter, e fazer com que as suas Subsidiárias Relevantes mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado, incluindo, mas não se limitando ao seguro patrimonial dos Imóveis;
- (vi) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- (vii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
- (viii) assegurar e defender os titulares de Debêntures, de forma tempestiva, contra qualquer ato, ação, reivindicação, procedimento ou processo de terceiros de que tenha conhecimento e que possa afetar negativa e comprovadamente, no todo ou em parte, a validade ou eficácia desta Escritura de Emissão ou das Debêntures;
- (ix) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Auditor Independente;
- (x) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Companhia conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (xi) notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre a convocação de qualquer Assembleia Geral de Debenturista realizada pela Companhia;

- (xii) convocar, nos termos desta Escritura de Emissão, assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;
- (xiii) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
- (xiv) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;
- (xv) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas federal, estadual ou municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa;
- (xvi) cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, 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 (exceto por aquelas determinações questionadas de boa fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), 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 ("Leis Ambientais e Trabalhistas");
- (xvii) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xviii) orientar seus fornecedores e prestadores de serviço para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e

saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;

- (xix) cumprir, e fazer com que seus administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
- (xx) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Companhia, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade,

presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Legislação Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

- (xxi) não realizar operações com partes relacionadas, exceto em condições equitativas de mercado e que não possam afetar o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xxii) apresentar todos os protocolos referente aos documentos e informações protocolados na B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades;
- (xxiii) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista; e
- (xxiv) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4 acima.

## **8. Assembleia Geral de Debenturistas**

- 8.1.** Caso a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão houver mais de um titular das Debêntures, o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de "Debenturista" prevista nesta Escritura de Emissão. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista ("Assembleia Geral de Debenturistas").

- 8.2.** Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já certo e ajustado que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI (estes últimos observado o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme previsto no Termo de Securitização.
- 8.3.** A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada: (i) pela Companhia; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou ainda (iii) pela CVM.
- 8.4.** A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos órgãos de imprensa nos quais a Companhia 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.
- 8.5.** A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias para a segunda convocação.
- 8.6.** A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

- 8.7. Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os titulares das Debêntures em Circulação.
- 8.8. Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia na Assembleia Geral de Debenturistas exceto (i) quando a Companhia convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas ou (ii) quando formalmente solicitado pelo Debenturista, hipóteses em que a presença da Companhia será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Companhia ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturistas, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.
- 8.9. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes, ou, conforme o caso, àquele que for designado pela CVM.
- 8.10. Exceto se de outra forma disposto nesta Escritura de Emissão, as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas por titulares de Debêntures que representem, em qualquer convocação, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos titulares de Debêntures em Circulação.
- 8.11. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.
- 8.12. Para efeitos de quórum de Assembleia Geral de Debenturistas, consideram-se, "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação, excluídas aquelas Debêntures: (i) mantidas em tesouraria pela Companhia; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela ou coligadas da Companhia (diretas ou indiretas); (b) acionistas controladores (ou grupo de controle) (direta ou indiretamente) e sociedades sob controle comum da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; e (c) diretores ou conselheiros da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas. Para

efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

**8.13.** As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Companhia e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

**8.14.** Ressalvadas as disposições referentes ao não resgate antecipado dos CRI no Termo de Securitização e, conseqüentemente, o não vencimento antecipado das Debêntures, as deliberações para: (a) 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 não automáticos; (v) ao resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão, serão tomadas por titulares das Debêntures que representem 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente; e (b) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Debenturistas, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por titulares das Debêntures em Circulação que representem, em qualquer convocação, 90% (noventa por cento) dos titulares de Debêntures em Circulação.

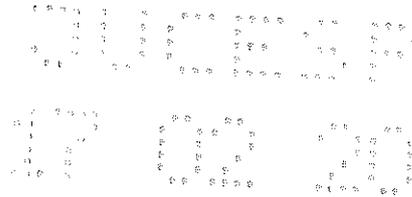
**8.15.** Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

## **9. Declarações e Garantias**

**9.1.** A Companhia, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Integralização, declara que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;





- (ii) é devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, conforme o caso, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) está familiarizada com instrumentos financeiros com características semelhantes às Debêntures e ao CRI;
- (vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus, exceto pela própria operação e as garantias dadas; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
- (vii) a Companhia está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

- (viii) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
- (x) tem integral ciência da forma e condição de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (xi) os documentos e informações fornecidos ao Debenturista são verdadeiros, consistentes, 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 as Debêntures;
- (xii) as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 deverão representar adequadamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;
- (xiii) está, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, controladoras, sociedades sob controle comum, conforme aplicável, estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e desde que não cause um Efeito Adverso Relevante e estejam sendo adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

- (xiv) está, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, estão 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 por aquelas cujo o não pagamento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xv) possui, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Companhia por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em Efeito Adverso Relevante; (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
- (xvi) cumpre e faz cumprir seus empregados agindo em seu nome, a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderão tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional,

o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

- (xvii) não existe, nesta data, contra a Companhia, ou contra suas respectivas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xviii) não praticou ou prática crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- (xix) possui, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, possuem, justo título de todos os seus bens;
- (xx) mantém, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, mantêm, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado; e
- (xxi) inexistem, inclusive em relação às suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação.

**9.2.** A Securitizadora, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Integralização, declara que:

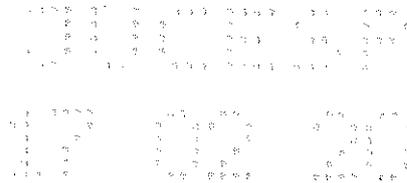
- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;



- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;
- (v) os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;
- (vi) (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;
- (vii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito desta Escritura de Emissão;
- (viii) os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e
- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.

**9.3.** Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, as Partes se obrigam a comunicar à outra Parte em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência acerca de tal fato.





## 10. Despesas

**10.1.** O Anexo III a esta Escritura de Emissão contém uma relação das despesas da Emissão (em conjunto, "Despesas"), com a identificação das responsabilidades. As despesas indicadas como *flat* descritas no Anexo III a esta Escritura de Emissão, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI ("Despesas Flat"), serão pagas pela Debenturista, por conta e ordem da Companhia, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais Despesas serão pagas pela Debenturista, por conta e ordem da Companhia, com recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo).

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

**10.2.1.** A Companhia deverá, por meio da retenção de parte do desembolso nos termos desta Escritura de Emissão e para os fins de pagamento das despesas indicadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação como sendo de responsabilidade da Companhia, constituir um fundo de despesas ("Fundo de Despesas"), em montante total de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

**10.2.2.** Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante a transferência de recursos próprios da Companhia, no prazo previsto na Cláusula 10.2.1 acima; e (ii) a todo e qualquer momento, a Companhia deverá manter um montante de, no mínimo, R\$5.000,00 (cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

**10.2.3.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venha a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Companhia neste sentido, a Companhia deverá recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios.

**10.2.4.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora,



na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; ou (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão do banco Itaú Unibanco S.A., não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento, líquidos de tributos, integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**10.2.5.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Companhia a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

**10.3.** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Companhia os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

**10.4.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas, nos termos do Anexo III.

## **11. Comunicações**

**11.1.** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

Para a Companhia:

**LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, 23º andar, torre D, sala 18, Vila Nova Conceição  
CEP 04543-011, São Paulo, SP



At.: Roberto Bocchino Ferrari  
Telefone: 11 3512-2525  
Correio Eletrônico: ferrari@lyoncapital.com.br

Para a Securitizadora:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi  
CEP 04533-010, São Paulo, SP

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio Eletrônico: [gestaodeativos@isecbrasil.com.br](mailto:gestaodeativos@isecbrasil.com.br) / [juridico@isecbrasil.com](mailto:juridico@isecbrasil.com)

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

**12. Disposições Gerais**

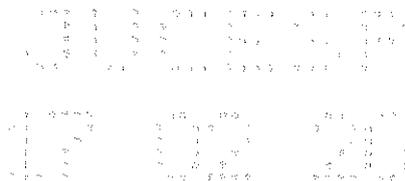
**12.1.** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

**12.2.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser levada a arquivamento perante a JUCESP, nos termos da Cláusula 2.1.2.

**12.3.** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

**12.4.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 2.1 acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Emissão, (ii) da necessidade de





atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, ou da JUCESP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão.

- 12.5.** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 12.6.** As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão não serão passíveis de compensação.
- 12.7.** Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes 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.
- 12.8.** As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
- 12.9.** As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-



fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

**13. Lei de Regência e Foro**

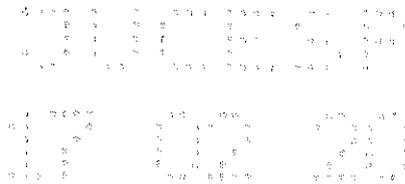
- 13.1.** Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 13.2.** Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2020.

*[assinaturas nas páginas seguintes]*





*(Página de assinatura 1/3 do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A.)*

**LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Nome: Roberto Bocchino Ferrari

Cargo:

Roberto Bocchino Ferrari  
CPF 17783118810

Nome: Nilton Bertuchi

Cargo:

Nilton Bertuchi  
CPF 19551483847

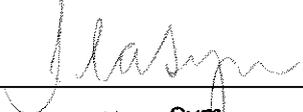
A



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

(Página de assinatura 2/3 do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A.)

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Ila Alves Sym  
Cargo: CPF: 041.045.637-30  
Diretora

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Eduardo M. V. Caires  
Cargo: RG: 23.099.843-4  
CPF: 216.064.508-75



#



## ANEXO I

### MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM Nº [●] DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

EMISSORA  
LI Investimentos Imobiliários S.A.

C.N.P.J.  
34.840.996/00  
01-65

LOGRADOURO  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, 23º andar, torre D,  
sala 18

BAIRRO  
Vila Nova  
Conceição

CEP  
04543-011

CIDADE  
São Paulo

U.F.  
SP

#### CARACTERÍSTICAS

Emissão de 54.500 (cinquenta e quatro mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da LI Investimentos Imobiliários S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A.*", datado de 11 de fevereiro de 2020 ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela Assembleia Geral de Acionistas da Companhia de 11 de fevereiro de 2020, cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Data Mercantil", nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das S.A.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS



A

RECEBIMOS DE  
R\$ 54.500.000,00  
em nome de  
[...]

QTDE. SUBSCRITA  
54.500 Debêntures

VALOR NOMINAL UNITÁRIO  
(R\$)  
1.000,00

VALOR TOTAL  
SUBSCRITO (R\$)  
R\$54.500.000,00

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

- Em conta corrente Banco nº Agência nº
- Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, 23º andar, torre D, sala 18, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.

[local], [data]

SUBSCRITOR  
[•]

---

Nome: [•]  
Cargo: [•]

CNPJ/ME

[•]



RECIBO

\*

RECEBEMOS DO SUBSCRITOR A IMPORTANCIA  
OU CREDITOS NO VALOR DE R\$ [●] ([●])

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$[●] ([●])	LI Investimentos Imobiliários S.A.
	Nome: [●] Cargo: [●]

1ª via - Companhia

2ª via - Subscritor



A



## ANEXO II

### CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

#	Data de Aniversário Debêntures (DU)	Data de Pagamento Debêntures (DU)	Data de Aniversário CRI (DU)	Data de Pagamento CRI (DU)	Observação	Taxa (% Amortização)
0						
1	17/03/2020	17/03/2020	19/03/2020	19/03/2020	Juros	0,0000%
2	17/04/2020	17/04/2020	22/04/2020	22/04/2020	Juros	0,0000%
3	18/05/2020	18/05/2020	20/05/2020	20/05/2020	Juros	0,0000%
4	17/06/2020	17/06/2020	19/06/2020	19/06/2020	Juros	0,0000%
5	17/07/2020	17/07/2020	21/07/2020	21/07/2020	Juros	0,0000%
6	17/08/2020	17/08/2020	19/08/2020	19/08/2020	Juros	0,0000%
7	17/09/2020	17/09/2020	21/09/2020	21/09/2020	Juros	0,0000%
8	19/10/2020	19/10/2020	21/10/2020	21/10/2020	Juros	0,0000%
9	17/11/2020	17/11/2020	19/11/2020	19/11/2020	Juros	0,0000%
10	17/12/2020	17/12/2020	21/12/2020	21/12/2020	Juros	0,0000%
11	18/01/2021	18/01/2021	20/01/2021	20/01/2021	Juros	0,0000%
12	18/02/2021	18/02/2021	22/02/2021	22/02/2021	Juros + Principal	100,0000%



A

### ANEXO III

#### DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

##### Despesas Iniciais e Recorrentes

Prestador	Descrição	Periodicidade	Valor Unitário	Valor a Vista	Valor Recorrente
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 2.197,99	R\$ 2.197,99	R\$ -
Souza Mello	Assessoria Legal	FLAT	R\$ 106.553,01	R\$ 106.553,01	R\$ -
BRADESCO	Tarifa Conta	MENSAL	R\$ 80,00	R\$ 80,00	R\$ 880,00
CETIP   B3	Registro CRI, CRA, DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 12.535,00	R\$ 12.535,00	R\$ -
CETIP   B3(*)	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 68,57	R\$ 68,57	R\$ 754,28
CETIP   B3(*)	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 182,93	R\$ 182,93	R\$ 2.012,20
CETIP   B3	Custódia de Valores Mobiliários	MENSAL	R\$ 436,00	R\$ 436,00	R\$ 5.232,00
ISEC	Distribuição	FLAT	incluso	incluso	R\$ -
PAVARINI	Agente Registrador	FLAT	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42	R\$ -
PAVARINI	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42	R\$ -
PAVARINI	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 26.563,36	R\$ 26.563,36	R\$ -
Bradesco (*)	Escrituração	MENSAL	R\$ 380,00	R\$ 380,00	R\$ 4.180,00
ISEC	Emissão	FLAT	R\$ 104.876,77	R\$ 104.876,77	R\$ -
ISEC	Taxa de gestão	MENSAL	R\$ 2.621,92	R\$ 2.621,92	R\$ 28.841,11
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	R\$ 110,00	R\$ 1.210,00
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 144,91	R\$ 144,91	R\$ 1.594,03
TOTAL				263.391,30	44.703,62

(\*) Custos Estimados

##### Despesas Extraordinárias

###### A - Despesas de Responsabilidade da Companhia:

- (i) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3: R\$3.000,00 (três 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\$ 3.000,00 (três mil reais) reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido de impostos,



A

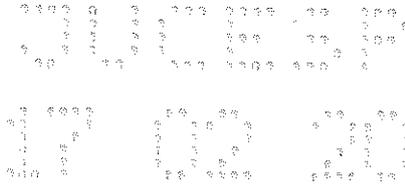
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

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;

- (ii) 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\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora 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; (v) 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 Securitizadora;
- (iii) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
- (v) honorários do assessor legal;
- (vi) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;



A



- (vii) remuneração recorrente da Securitizadora, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houverem.
- (viii) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), atualizada pelo IPCA;

**B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

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

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora 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.



at