**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**

**CELEBRADO ENTRE**

**DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**

*na qualidade de Emissora*

***TRUE SECURITIZADORA S.A.***

*na qualidade de Debenturista*

***NANCY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.***

***ANTONIO CARLOS JORGE***

*Na qualidade de Fiadores*

Datado de 20 de janeiro de 2021.

**SUMÁRIO**

[1. CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO 11](#_Toc64054086)

[2. CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS DA EMISSÃO 12](#_Toc64054087)

[3. CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 18](#_Toc64054088)

[4. CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES 26](#_Toc64054089)

[5. CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS 46](#_Toc64054092)

[6. CLÁUSULA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO 57](#_Toc64054111)

[7. CLÁUSULA SÉTIMA – ASSEMBLEIA GERAL 68](#_Toc64054112)

[8. CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA 70](#_Toc64054113)

[9. CLÁUSULA NONA – DESPESAS DA EMISSÃO 74](#_Toc64054114)

[10. CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES DA EMISSORA 89](#_Toc64054115)

[11. CLÁUSULA ONZE – PENALIDADES 97](#_Toc64054116)

[12. CLÁUSULA DOZE – COMUNICAÇÕES 97](#_Toc64054117)

[13. CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS 100](#_Toc64054118)

[14. CLÁUSULA QUATORZE – LEI E FORO 103](#_Toc64054119)

[ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES 109](#_Toc64054120)

[ANEXO II – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO 115](#_Toc64054121)

[ANEXO III – RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES 120](#_Toc64054122)

[ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE NÃO OCORRÊNCIA DE NENHUM DOS EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO 120](#_Toc64054122)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA FiDEJUSSÒRIA ADICIONAL A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

1. **PARTES**

**DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares, S/N, SP 270, Kms 14 e 15, Jardim Arpoador, CEP 05577-200, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) nº 15.752.434/0001-15 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.537.637, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Derry” ou “Emissora”;

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada, simplesmente como “Debenturista” ou “Securitizadora”;

**NANCY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Artur Ramos, nº 515, 10º andar, Jardim Paulistano, CEP 01454-011, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.534.609/0001-00 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.221.215.874, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada “Fiadora 1”;

**ANTONIO CARLOS JORGE**, brasileiro, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.887.266 – SSP/SP e devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 129.157.428-04, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **MEIRE ALONSO JORGE**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.368.282 – SSP/SP e devidamente inscrita no CPF/ME sob o nº 103.647.898-08 (“Cônjuge”), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Frederic Chopin, nº 283, 19º andar, Apartamento 201, Jardim Paulista, CEP 01454-030, doravante denominado “Antonio”,ou “Fiador 2” e quando mencionado em conjunto com a Fiadora 1, simplesmente “Fiadores”; e

**JORGE’S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Bloco 1, 20º andar, conjunto 202, Cidade Jardim, CEP 05676-120, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.034.183/0001-01 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o nº 35.230.048.942, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada como “Interveniente Anuente” ou “Garantidora”.

(sendo a Emissora, a Debenturista e as Fiadores, denominados conjuntamente como “Partes” e, individualmente, como “Parte”)

1. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
2. Em 30 de julho de 2019, a Emissora emitiu debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Derry Investimentos Imobiliários Brasil S.A.,* que contou com a fiança dos Fiadores (acima qualificados) (“Escritura 1ª Emissão”, “1ª Emissão” e “Debêntures 1ª Emissão”), sendo que os recursos captados por meio da 1ª Emissão foram destinados pela Emissora para a aquisição de fração ideal equivalente a 49,50% (quarenta e nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 112.042, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (“Imóvel”, “RGI” e “Matrícula”, respectivamente);
3. As Debêntures da 1ª Emissão serviram de lastro para a 149ª, 150ª, 151º e 152ª Séries da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,** sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“CRI Habitasec” e “Habitasec”, respectivamente);
4. A Derry tem interesse em realizar nova emissão de debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, nos termos deste *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie* *Quirografária com Garantia Fidejussória Adicional a ser Convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Derry Investimentos Imobiliários Brasil S.A.”*, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista (“Escritura”, “2ª Emissão”, “Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Debêntures”);
5. Os recursos provenientes da presente 2ª (segunda) Emissão serão utilizados pela Emissora única e exclusivamente para **(1)** o pagamento das despesas flat, conforme listadas na Cláusula 9.1. da presente Escritura de Emissão de Debêntures (“Despesas Flat”); **(2)** a constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo); **(3)** a constituição do Fundo de Liquidez (conforme definido abaixo); e **(4)** efetuar o pagamento do Prêmio Extraordinário, conforme definido abaixo; e **(5)** promover o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures da 1ª Emissão e, consequentemente dos CRI Habitasec, mediante o pagamento do saldo devedor das debêntures atualizado, acrescido da remuneração devida e de prêmio equivalente a 2,0% (dois por cento), cujo valor para pagamento, em 19 de fevereiro de 2021, é de R$ 50.186.619,14 (cinquenta milhões, cento e oitenta e seis mil, seiscentos e dezenove reais e quatorze centavos), nos termos da Cláusula 3.3.8. da Escritura 1ª Emissão;
6. Em razão da emissão das Debêntures, pela Emissora e subscrição das Debêntures, pela Debenturista, a Debenturista possuirá direito de crédito em face da Derry, nos termos desta Escritura;
7. A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI” ou “Instituição Custodiante das CCI”), verificará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, que deverão ser utilizados respeitando, obrigatoriamente, a ordem a seguir e única e exclusivamente para **(1)** a Destinação dos Recursos (abaixo definido); e **(2)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Liquidez (conforme abaixo definidos);
8. Em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Derry, por força desta Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento das Despesas (abaixo definidas) e os custos com a execução das garantias reais (“Obrigações Garantidas”), as Debêntures contarão com as seguintes Garantias Reais e Garantias Fidejussórias, ambas abaixo definidas: **(i)** alienação fiduciária da fração ideal de **(i.i)** 49,50% (quarenta e nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) de propriedade da Emissora (“Fração Ideal Derry”), **(i.ii)** 13,00% (treze inteiros por cento) de propriedade da Garantidora; e **(i.iii)** 15,00% (quinze inteiros por cento) de propriedade da Fiadora 1 (“Fração Ideal Nancy” e quando mencionada em conjunto com a Fração Ideal Derry e com a Fração Ideal Jorge’s, simplesmente “Frações Ideias”), sendo que desses 15,00% (quinze por cento), a Fiadora 1 alienou fiduciariamente 13,00% (treze por cento) à **BRASC SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Antônio Gallotti, s/n, Edifício Pacific Tower, Bloco 2, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22775-029, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.422.025/0001-07 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 33.207.852.640 (“Brasc” e “Alienação Fiduciária NP”, respectivamente), em garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Derry por meio da emissão, em 30 de julho de 2019, conforme R. 73 da Matrícula **(a)** de Nota Promissória no valor de R$ 12.478.992,00 (doze milhões, quatrocentos e setenta e oito mil e novecentos e noventa e dois reais) (“Nota Promissória 1” e “Dívida NP 1”, respectivamente); e **(b)** de Nota Promissória no valor de R$ 3.793.974,48 (três milhões, setecentos e noventa e três mil, novecentos e setenta e quatro reais e quarenta e oito centavos) (“Nota Promissória 2” e quando mencionada em conjunto com a Nota Promissória 1, simplesmente “Notas Promissórias” e “Dívida NP 2” e quando mencionada em conjunto com a Dívida NP 1, simplesmente “Dívidas Notas Promissórias”), ambas com vencimento inicial para 21 de junho de 2020 (“Vencimento Inicial NP”), em 21 de junho de 2020, a Brasc concordou em alterar as condições de pagamento das Notas Promissórias, passando os valores das Dívidas Notas Promissórias serem devidos em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela com vencimento para **(1)** 21 de junho de 2020, já quitada; **(2)** a segunda parcela com vencimento para 21 de dezembro de 2020, já quitada; e **(3)** a terceira e última parcela com vencimento para 21 de junho de 2021, no valor de R$ 7.406.295,68 (sete milhões, quatrocentos e seis mil, duzentos e noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos), a ser reajustada pela variação positiva do CDI (“Parcela Pendente”), sendo assim, na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel contará apenas com a soma da Fração Ideal Derry e da Fração Ideal Jorge’s totalizando a 62,50 (sessenta e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Imóvel, do Imóvel constituídas por meio da celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado, na presente data, entre a Emissora, a Fiadora 1 e a Garantidora, na qualidade de fiduciantes e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária(“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” ou “Alienação Fiduciária de Imóvel”), sendo que a Fração Ideal Nancy deverá ser incorporada à Alienação Fiduciária de Imóvel após a quitação da Parcela Pendente e o registro do termo de liberação perante o cartório de registro de imóveis competente, nos termos e condições descritos na Cláusula 1.1.1.1, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, momento em que o objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, passará a ser de 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Imóvel e abrangerá a totalidade das Frações Ideais; **(ii)** cessão fiduciária dos direitos creditórios provenientes do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis do empreendimento “Raposo Shopping”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares, Km 14,5, Jardim Boa Vista, 05577-200 (“Shopping Raposo”), atualmente administrado pela Garantidora (“Administradora”), sendo **(ii.i)** 49,50% (quarenta e nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) do resultado líquido das receitas provenientes dos aluguéis do empreendimento “Shopping Raposo”, atualmente administrado pela Administradora, de titularidade da Emissora, correspondente ao total de receitas efetivamente recebidas com a exploração do Shopping Raposo, abatidas as despesas gerais de administração do condomínio, inclusive do Shopping Raposo, conforme especificada na Escritura Pública de Convenção de Condomínio do Raposo Shopping, celebrada em 03 de abril de 2007 (“Convenção de Condomínio”, “Receitas do Shopping” e “Direitos Creditórios”, respectivamente); **(ii.ii)** 15% (quinze inteiros por cento) das Receitas do Shopping de titularidade da Fiadora 1; e **(ii.iii)** 13% (treze inteiros por cento) das Receitas do Shopping de titularidade da Garantidora, constituída por meio da celebração do *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”*, celebrado na presente data entre a Emissora, a Garantidora e a Fiadora 1, na qualidade de fiduciantes e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” ou “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”); **(iii)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Garantidora e da Fiadora 1, observado o disposto na Cláusula 5.3.2., abaixo, constituída nos termos do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”*, celebrado na presente data entre a Garantidora e a Fiadora 1, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações” ou “Alienação Fiduciária de Ações” e quando mencionada em conjunto com as Alienação Fiduciária de Imóvel e com a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, simplesmente “Garantias Reais”); e **(iv)** a fiança constituída pelos Fiadores (“Fiança” ou “Garantias Fidejussórias” e quando mencionadas com as Garantias Reais, simplesmente “Garantias”);
9. Após a aquisição das Debêntures, a Debenturista pretende emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”), representativa dos Créditos Imobiliários (abaixo definidos), por meio da celebração do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e sob a Forma Escritural”*, a ser celebrado pela Debenturista, por meio do qual foi nomeada a Instituição Custodiante das CCI (“Escritura de Emissão de CCI”), para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 354ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI”), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços de colocação, pela própria Securitizadora, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”, “Oferta Restrita” e “Operação de Securitização”, respectivamente), e serão destinados apenas a investidores que sejam considerados investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Titulares de CRI” e “Instrução CVM 539”, respectivamente);
10. Isto posto, integram a presente operação de securitização os seguintes documentos: **(i)** a presente Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(iii)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 354ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (“Termo de Securitização”); **(vii)** o Contrato de Custodiante e Registrador; **(viii)** os boletins de subscrição; e **(ix)** os demais instrumentos e aditamentos eventualmente celebrados no âmbito da emissão de CRI e da Oferta Restrita (sendo todos esses documentos doravante denominados “Documentos da Operação”); e
11. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

vêm celebrar a presente Escritura, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. **CLÁUSULAS:**

# CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO

* 1. AEmissão é realizada e a presente Escritura é celebrada com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 20 de janeiro de 2021 (“AGE da Emissora”), por meio da qual se aprovou a presente Emissão e a constituição da garantia, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e do Estatuto Social da Emissora, a qual será devidamente arquivada na JUCESP, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e em jornal de grande circulação, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.
  2. As Garantias outorgadas nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures estão expressamente autorizadas **(i)** na Ata de AGE da Emissora; **(ii)** Ata de Reunião de Sócios da Fiadora 1; e **(iii)** Ata de Reunião de Sócios da Garantidora (“Atos de Autorização”).
  3. A Emissora deverá entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do efetivo arquivamento, cópia digitalizda da ata da AGE Emissora devidamente arquivada na JUCESP, bem como os Atos de Autorização.

# CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS DA EMISSÃO

* 1. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE. O arquivamento da ata de AGE deverá ser realizado perante a JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto no inciso II do artigo 6º da Lei nº 14.030, de 28 de julho de 2020, conforme alterada (“Lei nº 14.030/20”), devendo o arquivamento da AGE ser realizado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, nos termos da Lei nº 14.030/20. A ata da AGE, após o arquivamento, será publicada em jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”), de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações.
     1. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura, serão igualmente arquivados na JUCESP e publicados pela Emissora no DOESP e em jornal de grande circulação, conforme legislação em vigor.
  2. Arquivamento da Escritura. A presente Escritura e seus aditamentos deverão ser arquivados na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto no inciso II do artigo 6º da Lei nº 14.030/20. Caso não seja viável o protocolo na JUCESP previamente à Data de Integralização, a Emissora se obriga a realizar o protocolo desta Escritura de Emissão na JUCESP em até 2 (dois) Dias Úteis contados data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços conforme mencionado na Lei nº 14.030/20, devendo o registro desta Escritura de Emissão ser realizado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, nos termos da Lei nº 14.030/20.
     1. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista 1 (uma) via original, ou cópia com chancela digital, desta Escritura e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, tempestivamente após o referido registro e cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o disposto na Cláusula 2.2., acima.
     2. Eventuais aditamentos a esta Escritura deverão ser levados a registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da sua celebração, e a via original registrada, ou cópia com chancela digital do registro de eventuais aditamentos deverá ser disponibilizada à Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do registro de tais aditamentos na JUCESP, devendo a Emissora agir com diligência e envidar seus melhores esforços para sanar quaisquer eventuais exigências que venham a ser apontadas pela JUCESP no âmbito do registro, observado o disposto na Cláusula 2.2.
     3. A presente Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos de sede das Partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de celebração de referido instrumento e a via original registrada deverá ser disponibilizada à Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do registro perante os cartórios, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.
  3. Subscrição e integralização das Debêntures. As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista. A integralização das Debêntures será realizada exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, que será realizada mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), nos termos da Cláusula 2.4., abaixo. Sobre o Preço de Integralização (conforme abaixo definido) não caberá qualquer remuneração ou qualquer tipo de correção entre a data de integralização dos CRI e a efetiva liberação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures à Emissora, além dos eventuais recursos obtidos com a aplicação em Investimentos Permitidos, abaixo definidos, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos.
  4. Condições Precedentes. As Debêntures serão integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme definido na cláusula 4.18. abaixo), ficando desde já certo e ajustado entre as Partes que a liberação do Preço de Integralização será será realizada pela Debenturista para Emissora mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), observadas as retenções abaixo previstas.
     1. A liberação do Preço de Integralização das Debêntures está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), ao atendimento das seguintes condições cumulativas (“Condições Precedentes”):

1. subscrição e integralização integral dos CRI;
2. arquivamento desta Escritura de Emissão de Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora (“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”), que será comprovado mediante a apresentação de cópia autenticada, do referido livro, à Securitizadora e cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI;
3. registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI em até 1 (um) Dia Útil contado de sua formalização;
4. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua lavratura ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e as aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, incluindo as autorizações societárias necessárias para a realização da Oferta Restrita e suas respectivas vias devidamente protocoladas para arquivamento na Junta Comercial competente, caso aplicável, nos termos da Cláusula 2.2., acima, a saber: **(a)** ata de AGE da Emissora, autorizando **(a.i)** a presente emissão de Debêntures; **(a.ii)** a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(b)** ata de Reunião de Sócios da Fiadora 1, autorizando **(b.i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel; **(b.ii)** a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(b.iii)** a constituiçãoda Alienação Fiduciária de Ações; e **(b.iv)** a outorga da Fiança; **(c)** ata de Reunião de Sócios da Garantidora, autorizando **(c.i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel; **(c.ii)** a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e **(c.iii)** a constituiçãoda Alienação Fiduciária de Ações, devendo o registro dos referidos atos ser realizado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, nos termos da Lei nº 14.030/20;
5. registro da Oferta Restrita dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (segmento CETIP UTVM);
6. recebimento pela Securitizadora das vias assinadas digitalmente: **(a)** da *legal opinion*; e **(b)** da auditoria legal (*due diligence*) em relação à Emissora, a Fiadora 1, a Garantidora e ao Imóvel em termos satisfatórios à Securitizadora;
7. registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, perante o RTD/SP;
8. protocolo para arquivamento desta Escritura na JUCESP, observado o disposto na Cláusula 2.2., acima, bem como o registro desta Escritura de Emissão no RTD/SP, bem como o envio ao Agente Fiduciário seja via física ou digital de evidências do protocolo de arquivamento;
9. recebimento, pela Securitizadora de cópia digitalizada de todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
10. recebimento, pela Securitizadora de cópia digitalizada da apólice de Seguro do Imóvel (abaixo definido) no valor mínimo de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
11. recebimento pela Securitizadora: (a) de via digital assinada eletronicamente da *legal opinion*; (b) do relatório de *due diligence*; (c) da via digital, assinada eletronicamente, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; desta Escritura, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI;
12. cumprimento, por parte da Devedora e dos Fiadores de todas as obrigações firmadas nesta Escritura e nos demais Documentos da operação, bem como a não ocorrência de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo), mediante declaração a ser apresentada pela Devedora, conforme modelo previsto no Anexo IV a presente Escritura;
13. aprovação do cadastro dos Titulares dos CRI pela Securitizadora, conforme previsto no Termo de Securitização; e
14. recebimento pela Securitizadora da via eletrônica de todos os boletins de subscrição devidamente assinados pelos investidores.
    * 1. Caso após o prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura da presente Escritura (“Data Limite”) não tenha ocorrido o pleno atendimento das Condições Precedentes e caso não tenha ocorrido a prorrogação do prazo para seu atendimento pela totalidade dos subscritores de Debêntures, a critério exclusivo destes, os subscritores de Debêntures não ficarão obrigados a transferir o Preço de Integralização para a conta corrente de titularidade da Emissora para efetivo recebimento dos recursos decorrentes da presente Emissão e a Emissora, poderá cancelar a presente Emissão e, consequentemente as Debêntures, a critério exclusivo da Emissora, sem a necessidade de aprovação dos subscritores de Debêntures ou de deliberação societária da Emissora, conforme previsto na AGE da Emissora.

# CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

* 1. Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto social a participação, na qualidade de proprietária de frações ideais, do empreendimento denominado Raposo Shopping, situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares (SP -270), s/n, entre os Kms. 14 e 15, Jardim Arpoador, podendo administrar e alugar referidas frações ideais.
  2. Número da Emissão. Esta é a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora.
  3. Número de Séries. A emissão será realizada em série única.
  4. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 54.000 (cinquenta e quatro mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).
  5. Valor Total da Emissão. O Valor Total da Emissão é de R$ 54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais).
  6. Destinação dos Recursos. A Emissora e os Fiadores se comprometem, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos objeto da presente Emissão, até a Data de Vencimento, da seguinte forma:
     1. Os recursos provenientes da presente 2ª (segunda) Emissão serão utilizados pela Emissora única e exclusivamente para (“Destinação dos Recursos”);

1. Os valores referentes à liberação do Preço de Integralização deverão ser utilizados respeitando, obrigatoriamente, a ordem a seguir e única e exclusivamente para **(1)** o pagamento das despesas flat, conforme listadas na Cláusula 9.1da presente Escritura de Emissão de Debêntures (“Despesas Flat”); **(2)** a constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo); **(3)** a constituição do Fundo de Liquidez (conforme definido abaixo); **(4)** efetuar o pagamento do Prêmio Extraordinário, conforme definido abaixo; **(5)** promover o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures da 1ª Emissão, mediante o pagamento do saldo devedor das debêntures atualizado, acrescido da remuneração devida e de prêmio equivalente a 2,0% (dois por cento), nos termos da Cláusula 3.3.8. da Escritura 1ª Emissão) no valor de R$ 50.186.619,14 (cinquenta milhões, cento e oitenta e seis mil, seiscentos e dezenove reais e quatorze centavos), para pagamento em 19 de fevereiro de 2021, sendo certo que o valor resgate antecipado será pago pela Securitizadora diretamente à Habitasec (credora da Debêntures da 1ª Emissão), por conta e ordem da Emissora, na conta corrente nº 12061-3, mantida na agência 7307 do Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Habitasec (“Conta Habitasec”), sendo que eventual saldo remanescente (se houver), este somente poderá ser transferido pela Securitizadora para a conta corrente nº 0018413-6, agência 3089, do Banco Bradesco de titularidade da Emissora ("Conta da Emissora") após serem firmados os aditamentos à presente Escritura e ao Termo de Securitizção para fins de incluisão da destinação imobiliária especifica (“Saldo Remanscente à Destinar”), na forma de acompanhamento pelo Agente Fiduciário e outros, nos termos do Ofício Circular SER 01/2020.
   * 1. A Devedora comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures, exclusivamente conforme previsto na Cláusula 3.6. e suas sub cláusulas da presente Escritura de Emissão de Debêntures.
     2. A Emissora obriga-se a entregar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI o competente termo que quitação das Debêntures da 1ª (primeira) Emissão, bem como dos respectivos termos de liberação das garantias constituídas na Escritura de 1ª Emissão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento do valor resgate antecipado realizado, pela Securitizadora, à Habitasec. Adicionalmente, a Securitizadora se obriga a entregar ao Agente Fiduciário cópia do extrato comprovando a quitação das Debêntures da 1ª (primeira) Emissão, no prazo da data do pagamento do valor resgate antecipado realizado, pela Securitizadora, à Habitasec, para fins de comprovação da destinção da cl. 3.6.1. “i” acima. Por meio da presente Escritura, a Emissora declara que 100% (cem por cento) dos recursos obtidos pela Emissora por meio da Escritura da 1ª Emissão, lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI nº. 149ª, 150ª, 151ª e 152ª, respectivamente, foram destinados na forma prevista naquela emissão, pela Emissora, em sua totalidade, conforme declarações e documentos apresentados pela Emissora à debenturista da 1ª Emissão e ao Agente Fiduciário dos CRI da 149ª, 150ª, 151ª e 152ª.
     3. Adicionalmente a todas as obrigações expressamente assumidas nesta Escritura, a Emissora assume a obrigação de apresentar à Debenturista e/ou Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo eventualmente indicado pela autoridade administrativa ou judicial, quaisquer documentos que sejam necessários, a qualquer tempo, para esclarecer qualquer questionamento feito por autoridade administrativa ou judicial em relação à aplicação dos recursos obtidos pela Emissão de Debêntures.
        1. Para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos aqui prevista, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Emitente deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.
     4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos assumidos pela Emissora, sendo que referida obrigação se extinguirá na data de vencimento das Debêntures ou quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão de Debênture, o que ocorrer primeiro, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.6., acima, sendo certo que, na hipótese de regate antecipado ou de vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos da Emissão perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
     5. O Agente Fiduciário dos CRI se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.
     6. Não caberá ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas, ressalvado o disposto na cláusula 3.6 acima.
     7. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.6 e de suas sub cláusulas.
     8. Na hipótese de a Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI vir a ser legal e validamente exigido por autoridade competente a comprovar a destinação do financiamento objeto desta Emissão de Debêntures, a Emissora deverá enviar, obrigatoriamente, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados no Empreendimento e já utilizados, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação ou em prazo inferior conforme tenha sido demandado pela autoridade competente.
     9. A Emissora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, se obrigou em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.6 e de suas subcláusulas.
   1. Cessão, Transferência e Titularidade das Debêntures. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, a Debenturista realizará a emissão da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, que servirão de lastro para os CRI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (“Créditos Imobiliários”).
      1. Em vista da vinculação mencionada acima, as decisões relativas à Assembleia estão relacionadas à Assembleia dos Titulares de CRI, sendo aplicável a regra prevista no Termo de Securitização, e para fins de publicações se aplicam também as regras previstas no Termo de Securitização.
      2. Caso, após a subscrição das Debêntures, pela Securitizadora, conforme previsto na cláusula 3.7., acima, as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares: **(i)** o termo "Debenturista" designará todos os titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures; e **(ii)** as decisões da Securitizadora no âmbito desta Escritura, enquanto titular das Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.
      3. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.
   2. Vinculação aos CRI. As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 354ª série da 1ª Emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476.
      1. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, conforme previsto na cláusula 3.7. acima, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514/97”), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista ou da Securitizadora.
   3. Dispensa de Registro. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei 6.385/76”), tendo em vista que será objeto de colocação privada, observado o disposto no §2º do artigo 1º da Instrução CVM 476, sendo, portanto, dispensado o registro em outros órgãos reguladores ou na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”). A titularidade das Debêntures será registrada no Livro de Registro de Debêntures da Emissora e, eventuais transferências, serão registradas no Livro de Registro de Transferências de Debêntures Nominativas (“Livro de Transferências de Debêntures”) da Emissora.
   4. A Emissora enviará á Debenturista e ao Agente Fiduciário cópia digitalizada do Livro de Transferência de Debêntures, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis após o respectivo registro.

# CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

* 1. Valor Total da Emissão. O Valor Total da Emissão de Debêntures é de R$ 54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).
  2. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R$ 1.000.00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).
  3. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 54.000 (cinquenta e quatro mil) Debêntures.
  4. Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 20 de janeiro de 2021 (“Data de Emissão”).
  5. Data de Vencimento. A data de vencimento das Debêntures será 20 de janeiro de 2033 (“Data de Vencimento”).
  6. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga nas datas de pagamento previstas na tabela constante no Anexo I, sendo assim o primeiro pagamento será realizado em 22 de fevereiro de 2021 (“Primeiro Pagamento da Remuneração”).
  7. Periodicidade de Amortização Programada. O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será pago nas datas de pagamento previstas na tabela constante no Anexo I, considerando um período de carência de 1 (um) ano a contar da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 21 de fevereiro de 2022.
  8. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.
  9. Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II (“Boletim de Subscrição”), bem como a inscrição de seu nome, no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da assinatura do Boletim de Subscrição, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme cláusula 3.7.3., acima.
  10. Conversibilidade. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.
  11. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia fidejussória, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, e serão automaticamente convoladas em espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, independentemente da celebração de qualquer aditamento à presente Escritura de Emissão, no momento em que for constituída a Cesssão Fiduciária e a Alienação Fiduciária do Imóvel.

**4.11.1.** Não obstante a Cláusula 4.11 acima, a convolação das Debêntures na espécie com garantia real deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão, meramente para fins de formalização, a ser celebrado em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do registro de quaisquer das garantias mencionadas acima.

* 1. Atualização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado, até o seu efetivo pagamento, pela variação anual positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) (“Atualização Monetária”), calculada de acordo com a fórmula descrita abaixo (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

**VNa = VNe ×C**

onde:

VNa = saldo do Valor Nominal Unitário atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, da Data de Emissão, ou da Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Atualização, conforme o caso, ou da última data de amortização, ou incorporação de juros, se houver informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado da variação anual positiva do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

1. Para o cálculo das atualizações monetárias nas Datas de Atualização:

onde:

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, ou seja, divulgado no mês anterior ao mês da Data de Atualização Monetária, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em janeiro de 2022, NIk será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de novembro de 2021;

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da data de Emissão ou da última Data de Atualização Monetária, conforme o caso, sendo que para a primeira Data de Atualização Monetária, em janeiro de 2022 NIk-1 será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de novembro de 2020;

1. Para o cálculo das atualizações monetárias entre as Datas de Atualização em caso de Resgate Antecipado:

= valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a última Data de Atualização Monetária e caso ocorra algum evento de Resgate Antecipado entre da primeira Data de Integralização e a primeira Data de Atualização Monetária, será considerado para o cálculo o valor do número-índice do IPCA, referente ao mês de novembro de 2020;

𝑁𝐼1 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a última Data de Aniversário;

𝑁𝐼2 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a próxima Data de Aniversário;

dcp= número de dias corridos entre (i) a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, e (ii) a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct= número de dias corridos existentes entre a (i) a Data de Emissão para, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso e (ii) a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro.

* + 1. Caso a variação anual do IPCA/IBGE for negativa, o fator de correção “C” será igual a 01 (um).
    2. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures:

1. o termo “Data de Pagamento das Debêntures” significa as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização das Debêntures, conforme o cronograma de pagamentos constante do anexo I deste instrumento;
2. o termo “Data de Aniversário” significa o dia 20 (vinte) de cada mês (“Data de Aniversário”); e
3. o termo “Data de Atualização Monetária” significa o dia 20 (vinte) do mês de janeiro de cada ano.
   * 1. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, o termo “Data da Primeira Integralização dos CRI” significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
     2. Caso, no mês de atualização, o IPCA/IBGE não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação disponível.
     3. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA/IBGE divulgado, observado o item 4.12.1. acima, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis, porém, não cabendo, quando da divulgação do IPCA/IBGE devido, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto da Debenturista.
     4. Na ausência de apuração e/ou divulgação do número-índice por prazo superior a 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal do IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (“AGD”). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o último número-índice divulgado, observado o item 4.12.1. acima.
     5. Na AGD convocada nos termos do item anterior, a Emissora apresentará 2 (dois) números-índices para que os Debenturistas decidam, por maioria dos votos, qual desses números-índice deverá substituir o IPCA/IBGE.
     6. Caso os Titulares de CRI, representados pela Debenturista, e a Emissora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a atualização monetária das Debêntures ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Devedora deverá realizar o pagamento antecipado total do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, acrescido da remuneração devida, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da AGD prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido ou na próxima Data de Pagamento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sob pena de, em não o fazendo, a Emissora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na cláusula 4.26. desta Escritura de Emissão de Debêntures.
   1. Remuneração das Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Aniversário das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures") e calculados conforme fórmula abaixo:

onde:

Ji= valor unitário de juros, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa= conforme definido acima;

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

Onde:

i = 6,20 (seis inteiros e vinte centésimo).

## número de dias corridos entre (i) a Data da Primeira Integralização dos CRI para o primeiro período de capitalização, ou a última Data de Aniversário, para os demais períodos de capitalização e (ii) a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

## número de dias corridos existentes entre a (i) a Data de Emissão para o primeiro período de capitalização, ou a última Data de Aniversário, para os demais períodos de capitalização e (ii) a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Aniversário das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), para os próximos períodos, até a próxima Data de Aniversário das Debêntures (exclusive) ou até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem interrupção.

* + 1. Prêmio Extraordinário: A operação contará com um prêmio de 1,00% (um por cento) do Valor Total da Emissão, que equivale, na presente data a R$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais), que será retido pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, do pagamento pela integralização das Debêntures, e que deverá ser pago pela Securitizadora aos Titulares dos CRI na primeria data de pagamento de juros dos CRI, ou seja, em 24 de fevereiro de 2021 ("Prêmio Extraordinário"), sendo que o valor do Prêmio Extraordinário será destinado a todos os Titulares dos CRI, de forma que será dividido entre os 54.000 (cinquenta e quatro mil) CRI.
  1. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures. O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

Onde:

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

VNa= conforme definido acima;

Tai = i-ésima taxa de amortização, em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme tabela constante do Anexo I deste Instrumento.

* 1. Repactuação. As Debêntures não serão objeto de repactuação.
  2. Data de Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista na forma aqui prevista (“Data de Subscrição”).
  3. Datas de Integralização. As Debêntures serão integralizadas exclusivamente com os recursos advindos da integralização dos CRI, de uma única vez de forma integral, assim que ocorrer a integralização da totalidade dos CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.
  4. Preço de Integralização. As Debêntures serão integralizadas de uma única vez de forma integral, pelo seu Valor Nominal Unitário, sendo admitido ágio ou deságio, sendo a Data de Integralização das Debêntures a data em que ocorrer a integralização da totalidade dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, devendo a Emissora assinar na data de integralização o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do Anexo III à presente Escritura de Emissão de Debêntures (“Preço de Integralização”).
     1. O Preço de Integralização será pago exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI.
  5. Amortização Programada das Debêntures. O saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures será pago integralmente pela Emissora conforme Anexo I, considerando um período de carência de 1 (um) ano a contar da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 21 de fevereiro de 2022 (“Amortização”).
  6. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Fica facultado à Emissora realizar, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 21 de fevereiro de 2022 (inclusive), um resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, por livre iniciativa e observado o quanto previsto na cláusula 4.20.1., abaixo (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”).
     1. Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, será devida a totalidade do saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido: **(i)** da Atualização Monetária e da Remuneração calculadas *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (“Saldo Resgate”); e **(ii)** prêmio *flat*, calculado sobre o Saldo Resgate, conforme tabela abaixo (“Prêmio de Resgate Antecipado” e “Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”, respectivamente):

|  |  |
| --- | --- |
| **Datas de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures** | **Prêmio (% sobre o Saldo Resgate)** |
| 1º ano | Não permitido |
| 2º ano | 5,50% |
| 3º ano | 2,50% |
| 4º ano | 2,25% |
| 5º ano | 2,00% |

* + 1. O Prêmio de Resgate Antecipado deixa de ser devido a partir do 6º (sexto) ano contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2026, (inclusive).
    2. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação prévia nesse sentido, dirigida da Emissora à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (“Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”). A notificação de que trata esta Cláusula deverá especificar: **(a)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures em questão, calculado na forma dos subitens acima, o qual deverá ser validado pela Debenturista; e **(b)** a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.
    3. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas.
    4. Em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a liberação das Garantias pela Debenturista ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis após ao pagamento do valor integral das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e de todas as despesas da Emissão.
    5. Os valores devidos pela Emissora à Debenturista, em virtude da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverão ser disponibilizados pela Emissora à Debenturista até às 11h00 (onze horas) do dia da Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.
    6. Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures seja uma Data de Pagamento das Debêntures, o cálculo do prêmio deverá desconsiderar os efeitos dos pagamentos na respectiva data, ou seja, o prêmio será calculado como se os pagamentos ainda não tivessem ocorrido.
    7. A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado
  1. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. A Emissora poderá realizar, exclusivamente no mês de fevereiro de cada ano, uma amortização extraordinária facultativa no valor de até R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sem a incidência de prêmio e/ou multa. Caso a Emissora não realize a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures em determinado ano, o valor permitido de amortização de referido ano poderá ser acumulado para o(s) ano(s) subsequentes, observado que a Amortização Extraordinaria Facultativa nos termos desta cláusula está permitida exclusivamente nos meses fevereiro de cada ano, não podendo ocorrer outra data (“Valor da Amortização Extraordinária das Debêntures”).
     1. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação prévia nesse sentido, dirigida pela Emissora à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data de realização de tal Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (“Data da Amortização Extraordinária Facultativa”). A notificação de que trata esta Cláusula deverá especificar: (a) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures em questão, calculado na forma da Cláusula 4.12., acima, o qual deverá ser validado pela Debenturista; e (b) a Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá ocorrer na mesma data de pagamento da Remuneração do referido mês.
     2. Todos os pagamentos relacionados às Debêntures com vencimento em data anterior e posterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Emissora na forma prevista nesta Escritura.
  2. Amortização Antecipada das Debêntures. A Fiadora 1 e a Garantidora poderão promover a venda das suas respecitavas frações ideias do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel (seja ela direta ou por meio da alienação do controle societário de suas proprietárias), sem a necessidade de autorização prévia dos Titulares de CRI, desde que seja observado, no mínimo, o valor de liquidez constante do Laudo de Avaliação anexo ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e que a totalidade dos recursos decorrentes da venda das frações ideais do Imóvel (seja ela direta ou por meio da alienação do controle societário de suas proprietárias), descontados os valores necessários para o pagamento dos impostos incidentes sobre a venda, seja, obrigatória e prioritariamente, utilizado pela Fiadora 1 e pela Garantidora exclusivamente para a amortização antecipada, de forma proporcional das Debêntures, ou seja 16,77% (dezesseis inteiros e setenta e sete centésimos) no caso de alienação da Fração Ideal Jorge’s e 19,35% (dezenove inteiros e trinta e cinco centésimo) no caso de alienação da Fração Ideal Nancy, sem a incidência de prêmio e/ou multa ("Amortização Antecipada das Debêntures”).
     1. Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel para venda do Imóvel: A Securitizadora se obriga a anuir com qualquer documento ou compromisso a ser previamente firmado com terceiros, objetivando a venda da Fração Idela Nancy e/ou da Fração Ideal Jorge´s, desde que no referido documento conste cláusula que contemple o quanto acima previsto. Outrossim, observado o disposto acima, a Securitizadora, se obriga a emitir termo de quitação e liberação de alienação fiduciária, sendo que a liberação da garantia estará condicionada ao recebimento dos recursos (ou parte desses) provenientes de referida venda, pela Securitizadora, na Conta do Patrimônio Separado, na proporção prevista acima, e já descontados os impostos incidentes, na Conta do Patrimônio Separado.
  3. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito em conta corrente nº 36394-1, agência nº 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Debenturista (“Conta do Patrimônio Separado”).
  4. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
  5. Para todos os fins desta Escritura, considera-se “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
  6. Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.
  7. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração prevista na Cláusula 4.13., acima, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
  8. Imunidade e Isenção Tributária. Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
  9. Tributos. A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolsos devidos na forma desta Escritura, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures ou pela Securitizadora em virtude da emissão dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI, que serão suportados pelos Titulares de CRI. 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 ou no Termo de Securitização, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI, 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 ou no Termo de Securitização, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Emissora aos Titulares de CRI.
  10. Fundo de Despesas.A Securitizadora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do valor do Preço de Integralização com os recursos necessários para arcar com os custos da operação durante todo o prazo da operação, por conta e ordem da Emissora, no valor de R$ 700.000,00 (setecentos mil reais), sendo certo que a Emissora deverá recompor o Fundo de Despesas com o valor necessários ao pagamentos das despesas a serem incorridas até a Data de Vencimentos da Debêntures, conforme será informado pela Securitizadora por meio de notificação específica, caso os recursos do fundo venham a ser inferiores ao valor mínimo de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) (“Fundo de Despesas” e “Limite Mínimo do Fundo de Despesas”, respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados para: **(i)** pagamento de despesas da operação, nos termos da Cláusula Nona, abaixo, e do Patrimônio Separado; e **(ii)** eventual necessidade de recursos para pagamento dos CRI.
      1. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente pagas as Despesas indicadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Oferta, caso os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Limite Mínimo do Fundo de Despesas, a ser verificado mensalmente, pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis anteriores a cada Data de Pagamento das Debêntures (“Data de Verificação”), a Securitizadora deverá informar a Emissora sobre o valor necessário de recomposição. Fica a Securitizadora autorizada a recompor o Fundo de Despesas e/ou com os Créditos Imobiliários, observada a ordem de prioridade de alocação dos recursos recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Securitização (“Ordem de Prioridade de Pagamento”) ou, na ausência deles, a Emissora e os Fiadores deverão recompor, com recursos próprios, o montante necessário para o reestabelecimento do Limite Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação que receberá da Securitizadora neste sentido, com a indicação dos valores faltantes, o que deverá ocorrer mediante transferência para a Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado.
  11. Fundo de Liquidez. A Securitizadora também constituirá o Fundo de Liquidez, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do valor do Preço de Integralização, por conta e ordem da Emissora, no valor de R$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais). Os recursos do Fundo de Liquidez serão destinados exclusivamente para **(i)** eventual necessidade de recursos para o pagamento dos CRI; e **(ii)** pagamento de despesas da operação do Patrimônio Separado caso não haja recursos disponíveis no Fundo de Despesas (“Fundo de Liquidez”).

* + 1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Liquidez venham a ser inferiores as próximas 2 (duas) PMT, observadas a partir do 13º (décimo terceiro) mês (“Limite Mínimo do Fundo de Liquidez”), a ser verificado mensalmente, pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis anteriores a cada Data de Pagamento das Debêntures (“Data de Verificação”), a Securitizadora deverá informar a Emissora sobre a diferença a menor com relação ao Limite Mínimo do Fundo de Liquidez. Fica a Securitizadora autorizada a recompor o Limite Mínimo do Fundo de Liquidez e/ou com os Créditos Imobiliários, observada a ordem de prioridade de alocação dos recursos recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Securitização (“Ordem de Prioridade de Pagamento”) ou, na ausência deles, a Emissora e os Fiadores deverão recompor, com recursos próprios, o montante necessário para o reestabelecimento do Limite Mínimo do Fundo de Liquidez, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação que receberá da Securitizadora neste sentido, com a indicação dos valores faltantes, o que deverá ocorrer mediante transferência para a Conta do Patrimônio Separado, podendo tal prazo ser prorroguado automaticamente por mais 30 (trinta) dias desde que a Emissora justique a necessidade de prazo adicional,sob pena de vencimento antecipado.
    2. Os recursos do Fundo de Liquidez estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Liquidez ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos e terão a destinação proposta na Cláusula 4.30. acima. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a estas demoras.
    3. Os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Liquidez estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em certificado de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas pelo Itaú Unibanco S.A., em ambos os casos com liquidez diária. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas e o Fundo de Liquidez, conforme o caso. (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidadecom relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o patrimônio separado nos termos do Termo de Securitização.
    4. Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, bem como da quitação integral de todas as obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir o saldo remanescente do Fundo de Despesas e do Fundo de Liquidez à Emissora, na Conta da Emissora, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais de eventuais rendimentos.

# CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

* 1. Garantias. Em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora por força desta Escritura, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento das Despesas e os custos com a execução das Garantias Reais constituídas e a serem constituídas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, foram constituídas as Garantias abaixo.
  2. Garantias Reais. Para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as Debêntures contarão com as seguintes garantias reais:
     1. Alienação Fiduciária de Imóvel. A Alienação Fiduciária de Imóvel que compreende a alienação fiduciária das frações ideias do Imóvel, de propriedade da Emissora e da Fiadora 1 e da Garantidora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrado nesta data, pela Emissora, pela Fiadora 1 e pela Garantidora, na qualidade de fiduciantes e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, sendo certo que o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, Fração Ideal Derry e Fração Ideal Jorge’s, deverá ser efetivado e comprovado com a apresentação pela Emissora, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, da matrícula do Imóvel devidamente atualizada, o que deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias corridos contados desta data, podendo tal prazo ser automaticamente prorrogado por mais 60 (sessenta) dias, por uma única vez, desde que sejam comprovados, cumulativamente: **(a)** o cumprimento tempestivo de todas as exigências eventualmente impostas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; e **(b)** a manutenção da respectiva prenotação na matrícula do Imóvel; e **(c)** o adimplemento das Obrigações Garantidas;
     2. A Fração Ideal Nancy deverá ser incorporada à Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração e o registro de aditamento, conforme modelo constante no Anexo VI do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, perante o 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, que terá como objeto o registro da Fração Ideal Nancy, o que ocorrerá somente após a quitação da Parcela Pendente e o registro da liberação da Alienação Fiduciária NP na matrícula do Imóvel (“Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel”). A partir do registro do Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel, será automáticamente extinta, independente de autorização dos Titulares de CRI, a garantia fidejussória por ela, Fiadora 1, prestada, que deixará, a partir de então, de figurar como fiadora das Debêntures.
        1. A Fiadora 1 deverá providenciar a prenotação para o registro da liberação da Alienação Fiduciária NP e do Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dias contados do pagamento integral da Parcela Pendente, sendo que o registro deverá ser efetivado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da prenotação, podendo tal prazo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias ser automaticamente prorrogado por igual período, por uma única vez, desde que sejam comprovados, cumulativamente: **(i)** o cumprimento tempestivo de todas as exigências eventualmente impostas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; e **(ii)** a manutenção da respectiva prenotação na matrícula do Imóvel, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.
     3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 1. Compreende a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios de **(b.i)** 49,50% (quarenta e nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) das Receitas do Shopping, de titularidade da Emissora; **(b.ii)** 13% (treze por cento) das Receitas do Shopping, de titularidade da Garantidora; e **(b.iii)** 15% (quinze por cento) das Receitas do Shopping, de titularidade da Fiadora 1, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
        1. Semestralmente, o equivalente à razão entre o Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento e as parcelas devidas no âmbito dos CRI no mês de apuração, conforme abaixo descrito, ("PMT" e “Índice de Cobertura”, respectivamente) será calculado pela Securitizadora, no dia 15 (quinze) ou dia útil imediatamente seguinte caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, dos meses de fevereiro e agosto de cada ano (“Data(s) de Apuração”), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo que nas Datas de Apuração será sempre verificado: (i) o Índice de Cobertura do mês imediatamente anterior a cada Data de Apuração, ou seja, o Índice de Cobertura do mês janeiro e julho; e (ii) a média dos Índices de Cobertura dos 06 (seis) últimos meses imediatamente anteriores as Datas de Apuração, ou seja, (de agosto a janeiro ou fevereiro a julho, conforme o caso).

.

* + - 1. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é realizada sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, estando sua plena eficácia condicionada **(i)** ao efetivo pagamento do resgate antecipado facultativo das Debêntures da 1ª Emissão; e **(ii)** a liberação da oneração atualmente existente mediante o pagamento do resgate antecipado facultativo das Debêntures da 1ª Emissão (“Condição Suspensiva” e “Cessões Fiduciárias Anteriores”, respectivamente), observado que a Emissora e os Fiadores deverão comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a efetiva liberação do ônus constituído sobre os Direitos Creditórios em garantia das Debêntures da 1ª Emissão, mediante a averbação do termo de liberação junto aos cartórios de registro de títulos e documentos competentes no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do referido termo.
      2. Caso seja verificado, nas Datas de Apuração, que o Índice de Cobertura dos meses de janeiro e julho de cada ano, bem como que Índice de Cobertura médio dos últimos 06 (seis) meses anteriores (de agosto a janeiro ou fevereiro a julho, conforme o caso)), for inferior ao Índice Mínimo de Cobertura de 1,0 (um inteiro ou cem por cento) (“Índice Mínimo de Cobertura”), a Emissora ficará obrigada a realizar a amortização antecipada obrigatória das Debêntures, em montante equivalente a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), por evento de descumprimento, sendo que referida amortização deverá ocorrer até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de março para a Data de Apuração de fevereiro e até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de setembro para a Data de Apuração de agosto. O descumprimento do disposto na presente Cláusula estará sujeito a Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures.
      3. Nos termos da cláusula 4.21., acima, a Emissora poderá realizar, no mês de fevereiro de cada ano, uma amortização extraordinária facultativa no valor de até R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sem a incidência de prêmio e/ou multa (“Valor da Amortização Extraordinária das Debêntures”). Observado o disposto acima, caso a Emissora realize a amortização extraordinária facultativa prevista na cláusula 4.21., acima, em valor igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), no mês de fevereiro do respectivo ano, a obrigação de realizar a amortização antecipada obrigatória das Debêntures, descrita na Cláusula 5.2.2.3., acima, considerar-se-á cumprida, não sendo mais exigida tal amortização.
  1. Alienação Fiduciária de Ações: Compreende a alienação fiduciária de 100% (cem) por cento das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Fiadora 1 e da Garantidora (“Ações”), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
     1. A Alienação Fiduciária de Ações é realizada sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, estando sua plena eficácia condicionada **(i)** ao efetivo pagamento do resgate antecipado facultativo das Debêntures da 1ª Emissão; e **(ii)** a liberação da oneração atualmente existente mediante o pagamento do resgate antecipado facultativo das Debêntures da 1ª Emissão (“Condição Suspensiva” e “Alienação Fiduciária de Ações Anterior”, respectivamente), observado que a Emissora e a Fiadora 1 e a Garantidora deverão comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a efetiva liberação do ônus constituído sobre as Ações em garantia das Debêntures da 1ª Emissão, mediante a averbação do termo de liberação junto aos cartórios de registro de títulos e documentos competentes no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do referido termo.
     2. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, uma vez adimplidas as Obrigações Garantidas ou, conforme o caso, assim que efetivado o registro do Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, nos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, comprovada mediante apresentação à Securitizadora, na qualidade de fiduciária da matrícula do Imóvel atualizada com o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel sobre a totalidade das Frações Ideais, livre de quaisquer outros ônus ou gravames, a garantia constituída no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será liberada, devendo a Securitizadora, para tanto, entregar às Fiadora 1 e à Garantidora o respectivo termo de liberação, nos termos do anexo III (“Termo de Liberação”), que deverá ser fornecido, pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação dos Acionistas neste sentido, sendo que, de posse do Termo de Liberação, as Fiadora 1 e à Garantidora ficarão responsáveis pela baixa dos registros necessários a liberação da garantia.
  2. Garantias Fidejussórias. Para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as Debêntures contarão com as seguintes garantias fidejussórias:
     1. Fiança. Para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, os Fiadores comparecem nesta Escritura, na condição de Fiadores e responsáveis de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas, observada a responsabilidade da Fiadora 1 de forma proporcional a sua participação de 15% (quinze por cento) no empreendimento.

1. * 1. Observado a proporção prevista acima e o carácter temporário da garantia fidejussória, conforme disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiadores assinam este instrumento na qualidade de principais pagadores e devedores solidários, na forma do artigo 264 do Código Civil Brasileiro, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Emissora nesta Escritura.
     2. Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário, por meio de correspondência ou e-mail, informando o valor das Obrigações Garantidas decorrente da presente Escritura inadimplidas.
        1. As Obrigações Garantidas decorrentes desta Escritura serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o seu adimplemento não seja exigível da Emissora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Emissora.
        2. Os Fiadores reconhecem que (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emissora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na presente Escritura e não suspenderá qualquer ação movida pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário; (ii) deverá pagar o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado devedor das Debêntures, acrescido da remuneração devida e de eventuais encargos moratórios no valor e forma estabelecidos nesta Escritura sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) deverá habilitar na recuperação judicial os valores pagos aos Debenturistas e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emissora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelos Fiadores.
        3. Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838, e 839, todos do Código Civil e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme aplicável ("Código de Processo Civil"), sendo certo que qualquer repactuação das Debêntures deverá ser realizada na forma de aditamento à presente Escritura e deverá contar com a participação dos Fiadores.
        4. Os Fiadores desde já concordam e obrigam-se a somente exigir e/ou demandar da Emissora qualquer valor por eles honrados nos termos da Fiança após os Debenturistas terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura de Emissão.
        5. A Fiança de que trata este item 5.3 poderá ser excutida e exigida pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.
        6. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelos Debenturistas, dos prazos para execução da Fiança em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser excutida e exigida pelos Debenturistas, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do valor das Obrigações Garantidas, devendo os Debenturistas, para tanto, notificar imediatamente a Emissora e os Fiadores.
        7. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Emissora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.
     3. A Fiança prestada pela Fiadora 1 será extinta a qualquer tempo, sem a necessidade de anuência dos Titulares dos CRI, de forma automática e independente de qualquer formalidade, assim que comprovado o registro do Aditamento Alienação Fiduciária de Imóvel, relativa a Fração Ideal Nancy. Desse modo, ocorrendo e, desde que devidamente comprovado pela Emissora e pela Fiadora 1 à Securitizadora o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel sobre a totalidade das Frações Ideais, livre de quaisquer outros ônus ou gravames, perante Oficial de Registro de Imóveis competente, a Fiança prestada pela Fiadora 1 será extinta (“Extinção Fiança PJ”).
     4. A Fiança prestada pelo Fiador 2 será extinta a qualquer tempo, sem a necessidade de anuência dos Titulares dos CRI, assim que comprovado o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a Fração Ideal Derry e Fração Ideal Jorge’s, por meio da apresentação pela Emissora, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, da matrícula do Imóvel devidamente atualizada (“Extinção Fiança PF” e quando mencionada em conjunto com a Extinção Fiança PJ, simplesmente “Extinção da Fiança”).
     5. Endosso do Seguro: A Emissora, neste ato, se comprometem a, na qualidade de proprietárias do Imóvel e, por tanto, beneficiários dos seguros contra danos no Imóvel que englobem a cobertura dos edifícios, móveis, utensílios, instalações, mercadorias, matérias primas, bens de terceiros em poder do segurado que constituam parte integrante do estabelecimento segurado, bem como lucros cessantes, possua valor mínimo de cobertura de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), e vencimento em 10 de dezembro de 2021 - Apólice nº 17.71.0730271.28 (“Seguros”), providenciar junto à **CHUBB SEGUROS BRASIL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.502.099/0001-18, em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, o endosso de parcela dos Seguros à Securitizadora, de modo que esta passe a ser beneficiária de 77,50% (sessenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) de quaisquer valores devidos na hipótese da ocorrência de qualquer sinistro no imóvel, sendo que, na hipótese de recebimento de qualquer indenização, a Securitizadora deverá utilizar todos os recursos da indenização para o integral pagamento das Obrigações Garantidas e, caso hajam recursos excedentes, estes deverão ser devolvidos à Emissora. O endosso acima mencionado deverá ser comprovado à Debenturista, dentro do prazo acima previsto.
     6. Ainda, a Emissora e os Garantidores se obrigam a (a) manter os Seguros contratados junto às seguradoras de primeira linha, nas condições previstas na cláusula 5.3. acima, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, se obrigando a adotar, às suas expensas, todas as medidas necessárias junto à Administradora e/ou à(s) seguradora(s), visando mantê-los válidos e vigentes, e (b) a encaminhar, anualmente à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, as apólices vigentes e suas respectivas renovações.
     7. A Emissora se obriga a apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, as apólices renovadas com 20 (vinte) dias de antecedência do vencimento da apólice vigente à época.

# CLÁUSULA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO

* 1. Serão consideradas antecipadamente vencidas de forma automática, e imediatamente exigíveis todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e exigirá o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis,* na forma da cláusula 6.4., abaixo, nas seguintes hipóteses (em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”):

1. descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação pecuniária, relativa a esta Escritura ou a qualquer Documento da Operação, incluindo, sem limitação, o não pagamento ou reembolso de despesas da Emissão, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento, sendo que os encargos moratórios continuam a incidir até o momento da regularização pecuniária;
2. descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não pecuniária, relativa a esta Escritura ou a qualquer Documento da Operação, observado o respectivo prazo de cura;
3. decretação da liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou da Fiadora 1 ou da Garantidora;
4. questionamento judicial, pela Emissora, pelos Fiadores, pela Garantidos, ou por qualquer de suas respectivas controladoras, sobre a validade e/ou exequibilidade desta Escritura ou de qualquer dos Documentos da Operação;
5. declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial desta Escritura e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, por sentença arbitral ou decisão judicial não revertida no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da sua publicação;
6. pedido por parte da Emissora e/ou da Fiadora 1 e/ou da Garantidora, conforme aplicável, de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emissora formular pedido de autofalência;
7. decretação da liquidação, dissolução, insolvência, falência de qualquer das sociedades controladas pela Emissora, pela Fiadora 1 e/ou pela Garantidora, conforme aplicável ou realização de pedido de autofalência ou de recuperação judicial ou extrajudicial;
8. interdição ou insolvência dos Fiadores que implique necessariamente em uma diminuição das garantias outorgadas pelas Fiadores, conforme aplicável;
9. transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
10. caso a Emissora não apresente, até 30 de abril de 2021, o comprovante de pagamento integral e/ou parcelamento dos débitos de IPTU que hoje recaem sobre o Imóvel que, nesta data, corresponde ao valor de R$ 2.468.331,91 (dois milhões quatrocentos e sessenta e oito mil trezentos e trinta e um reais e noventa e um centavos);
11. não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou arbitral transitada em julgado, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, desde que não ofertado garantia em juízo, em valor unitário ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente pelo IPCA/IPGE, a partir da Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva sentença e/ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido, dos dois prazos o que for menor;
12. redução do capital social da Emissora sem a prévia autorização dos Titulares de CRI;
13. inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora, os Fiadores e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, não sanado pela Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar de comunicação por escrito, à Debenturista nesse sentido;
14. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, das obrigações assumidas nesta Escritura, no Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;
15. demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei, especialmente as previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro, conforme aplicáveis.
16. protesto de títulos contra a Emissora, os Fiadores /ou suas controladas em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, por cujo pagamento a Emissora e/ou os Fiadores ou qualquer de suas controladas seja responsável, salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI que: **(i)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(ii)** o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado; **(iii)** foram prestadas garantias em Juízo, aceita pelo Poder Judiciário; e/ou, ainda, **(iv)** o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;
17. descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanada no prazo de cura previsto nos respectivos Documentos da Operação ou, caso não estipulado prazo de cura específico em tais documentos, não sanada no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito, sobre o referido descumprimento pela Debenturista à Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável;
18. provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores nesta Escritura ou nos demais Documentos da Operação;
19. alteração, alienação ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Devedora, e das Fiadora 1 e/ou da Garantidora, exceto se houver anuência prévia dos titulares dos CRI, exceto nas hipósteses previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
20. qualquer mudança no controle societário da Emissora sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;
21. se for proferida decisão transitada em julgado e que seja desfavorável para a Devedora em qualquer espécie de ação administrativa ou judicial contra a Emissora, seus controladores e/ou os Fiadores que, de qualquer forma, afete qualquer dos bens ou direitos que constituem a Alienações Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 1 e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 2, inclusive, mas não limitado, à alegação: (i) por qualquer terceiro, inclusive órgão ou entidade ligada à administração tributária federal, estadual ou municipal, ações ou pedidos ou cobrança promovida por terceiros, incluindo ações trabalhistas, de fraude contra credores ou de fraude à execução praticada pela Emissora, seus controladores e/ou os Fiadores, até as pessoas físicas que direta ou indiretamente controlam a Emissora, ou (ii) por qualquer pessoa, por qualquer motivo, ou ajuizamento de incidente de desconsideração da personalidade jurídica, de modo a buscar atingir os bens e direitos que constituem as Alienações Fiduciárias de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 1 e a Cessão Fiduciáira de Direitos Creditórios 2, independentemente de qualquer decisão ou manifestação por parte da Emissora, seus controladores e/ou os Fiadores;
22. descumprimento dos dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) e da legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido o efeito suspensivo, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação Socioambiental”);
23. descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Emissora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que observados os prazos de notificação e de cessação de qualquer tal descumprimento que constem dos Documentos da Operação, caso aplicável;
24. em caso de falecimento do Fiador 2, a não apresentação, no prazo de 40 (quarenta) dias contados da ocorrência de tal evento, à Securitizadora com cópia o Agente Fiduciário dos CRI de garantias adicionais em substituição à Fiança, para fins de deliberação pelos Titulares de CRI em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI a respeito da garantia apresentada ou falta de realização da Assembleia de Titulares de CRI no prazo de até 30 (trinta) dias do evento por ausência de quórum ou, ainda, não aprovação das garantias adicionais pela Assembleia;
25. alteração do objeto social da Emissora previsto em seu estatuto social, de modo que qualquer das atuais atividades principais da Emissora sejam excluídas, ou que sejam agregados a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência sobre as atuais atividades principais da Devedora, desde que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora;
26. realização, pela Emissora, de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com esta Escritura ou quaisquer outros Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Emissora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, a contar do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido;
27. não utilização pela Emissora dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 3.6. acima;
28. autuações da Emissora por quaisquer órgãos governamentais: **(i)** se de caráter ambiental, de valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)ou seu valor equivalente em outras moedas, e **(ii)** se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, de valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, em ambos os casos, reajustados pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso ou impugnação, capaz de suspender os efeitos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado, à Securitizadora, que a referida autuação foi cancelada;
29. arresto, sequestro ou penhora de quaisquer bens da Emissora e/ou dos Fiadores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, caso o bem seja objeto de garantia na emissão, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora e/ou pelos Fiadores, à Securitizadora, que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

1. caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, com relação à Fração Ideal Jorge’s e à Fração Ideal Derry, não seja devidamente registrado no RGI dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados desta data, conforme previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

1. caso as demonstrações financeiras do Shopping Raposo, a partir da Data de Emissão, não sejam auditadas por qualquer dos seguintes auditores independentes: **(i)** IAUD Auditores Independentes (CNPJ/ME 97.424.758/0001-99); **(ii)** PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (CNPJ/ME 61.562.112/0001.20), **(iii)** Ernst & Young Auditores Independentes S/S (CNPJ/ME 61.366.936/0001.25), **(iv)** Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (CNPJ/ME 49.928.567/0001.11); **(v)** KPMG Auditores Independentes (CNPJ/ME 57.755.217/0001.29) **(vi)** BDO RCS Auditores Independentes (CNPJ/ME 54.276.936/0001-79); **(vii)** Grant Thornton Auditores Independentes (CNPJ/ME 10.830.108/0001-65); e **(viii)** Crowe Horwath Bendoraytes & Cia Auditores Independentes (CNPJ/ME 42.170.852/0001-77), ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária em até 120 dias do fechamento do primeiro exercício social após a presente Data de Emissão;
2. caso o seguro patrimonial atual ou o contratado não seja endossado à Securitizadora , no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão, observado o disposto na Cláusula 5.4.1., acima;
3. Não observância, pela Emissora do Índice Mínimo de Cobertura, a ser apurado nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e desde que a Devedora não realize a amortização antecipada obrigatória das Debêntures, em montante equivalente a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), nos termos da cláusula 1.7.1. do Contrato de Cessão Fiduciária; e
4. caso os recursos oriundos da venda da Fração Ideal Jorge’s e da Fração Ideal Nancy (seja ela direta ou por meio da alienação do controle societário de suas proprietárias) não sejam integralmente utilizados para a Amortização Antecipada das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 4.22., acima, nas seguintes proporções (i) 16,77% (dezesseis inteiros e setenta e sete centésimos) no caso de alienação da Fração Ideal Jorge’s; e (ii) 19,35% (dezenove inteiros e trinta e cinco centésimo) no caso de alienação da Fração Ideal Nancy.

**6.2.** A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 6.1. acima observado o prazo de cura específico para cumprimento das obrigações inadimplidas, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, no entanto, informar à Emissora por meio de comunicação escrita, assim que tiver ciência da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, bem como os documentos necessários à sua comprovação.

**6.3.** Ocorridos quaisquer dos eventos descritos na Cláusula 6.1. acima, observado o prazo de cura específico para cumprimento das obrigações inadimplidas, conforme aplicável, o Vencimento Antecipado das Debêntures será decretado, sendo certo que o mesmo poderá ser revertido, caso haja deliberação por parte de Titulares de CRI que representem **(a)** 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(b)** a maioria dos presentes, em segunda convocação, desde que os presentes representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em ambos os casos votando contra o vencimento antecipado. Dessa forma, caso os votos contrários não sejam suficientes, ou caso não haja obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, inclusive em segunda convocação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o Patrimônio Separado poderão tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas.

**6.4.** Na ocorrência de declaração do vencimento antecipado das Debêntures a qualquer momento, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Aniversário, bem como arcar com o pagamento de multa de 1,0% (um inteiro por cento) sobre o saldo do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e de eventuais Encargos Moratórios e Despesas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da decretação do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis.

**6.4.1.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures 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 todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: **(i)** quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura 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 aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; **(iii)** Remuneração aplicáveis; e **(iv)** saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos da Remuneração aplicáveis, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

# CLÁUSULA SÉTIMA – ASSEMBLEIA GERAL

* 1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“Assembleia Geral de Titulares de Debêntures”).
  2. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora, em São Paulo, Estado de São Paulo.
  3. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; **(ii)** pela CVM; ou **(iii)** pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures.
  4. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures 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 metade, no mínimo, das debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
  5. A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Titulares de Debêntures.
  6. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, por maioria de votos dos presentes.
  7. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura, enquanto titular da Debênture, deverão observar e cumprir o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.
  8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, a cada Debênture caberá um voto e as deliberações serão tomadas de acordo com as deliberações tomadas nas assembleias gerais de Titulares de CRI, a serem realizadas conforme regras constantes do Termo de Securitização.
  9. Aprovação dos Titulares de CRI: Por se tratar de Oferta de CRI, previamente ao exercício do direto de voto do(s) Debenturista(s), deverá ocorrer assembleia geral dos Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre referido assunto, sendo que o(s) Debenturista(s) se comprometem a exercer seu direito de voto em quaisquer decisões e/ou assembleias da qual participem nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em estrita consonância com a decisão tomada pelos Titulares de CRI. A Emissora das Debêntures não computará quaisquer votos do(s) Debenturista(s) que não estejam em consonância com a decisão dos Titulares de CRI.

# CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

* 1. A Emissora adicionalmente se obriga a:

1. fornecer à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário:
   1. dentro de no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como; **(2)** declaração assinada por um de seus Diretores, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; e **(3)** cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações **(a)** que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou **(b)** nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora;
   2. até a data de suas publicações, os atos e decisões referidos na Cláusula 6.1. acima;
   3. em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação por escrito, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), observado o disposto na Cláusula 12.2.1., abaixo, pela Emissora, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
   4. caso solicitados, por escrito, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Emissora receber solicitação por escrito relativa a tais comprovantes de cumprimento de obrigações pecuniárias;
   5. informações a respeito de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático e não automático nos prazos e periodicidade estabelecidos nesta Escritura;
2. proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
3. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações;
4. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
5. notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do ato ou fato, a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
6. cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a afetar adversamente sua condição econômica e financeira, seus resultados operacionais, suas atividades, sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
7. manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em impacto adverso relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
8. aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura;
9. observar as disposições da Instrução CVM 476, em especial as obrigações indicadas em seu artigo 17;
10. cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, e demais regulamentações aplicáveis;
11. cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar;
12. cumprir, em conjunto com suas afiliadas, as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor;
13. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura e nos Documentos da Operação; e
14. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta Restrita, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal.

# CLÁUSULA NONA – DESPESAS DA EMISSÃO

* 1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão, não se limitando às despesas indicadas abaixo, ou com a execução de valores devidos nos termos desta Escritura, incluindo publicações, inscrições, registros, averbações, contratação do Agente Fiduciário do CRI e dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e aos CRI, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, sendo que o valor para o pagamento das Despesas Flat indicadas na Cláusula 9.1. desta Escritura de Emissão de Debêntures, será retido pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, de parte do Preço de Integralização das Debêntures (“Despesas”), nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e as demais despesas serão arcadas prioritariamente: **(i)** com os recursos do Fundo de Despesas; **(ii)** com o valor remanescente dos Créditos Imobiliários e/ou com dos Direitos Creditórios pago pela Devedora em cada mês, após o pagamento da parcela mensal do CRI, devida pela Securitizadora, caso aplicável; **(iii)** caso a diferença entre o valor dos Créditos Imobiliários e o valor da parcela do CRI não seja suficiente para o pagamento das Despesas e não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de cobrança pela Securitizadora neste sentido; e **(iv)** caso a Emissora não honre com o pagamento das Despesas, com os recursos do Patrimônio Separado, ficando a Emissora obrigada a reembolsar o Patrimonio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de cobrança pela Securitizadora neste sentido. A Emissora adicionalmente se obriga a pagar:

1. os emolumentos e taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
2. remuneração do escriturador e do banco liquidante (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a R$ 6.000,00 (seis mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização, e as demais serão pagas anualmente, nas mesmas datas dos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;
3. a remuneração devida a Securitizadora:
   1. pelos serviços de coordenador líder da da Oferta Restrita, em parcela única no valor equivalente a R$ 9.750,00 (nove mil, setecentos e cinquenta reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI;
   2. pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, no valor de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por mês, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. O referido valor será atualizado anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário (“Taxa de Administração”);
   3. o valor das despesas mencionadas nos itens “a” e“b” acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data do pagamento; e
   4. As remunerações da Securitizadora deverão ser pagas diretamente a ela ou a quem ela indicar.
4. Remuneração devida à True One Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.267.914/0001-03, em parcela única no valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data do pagamento
5. Remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, no valor de:
6. será devida à título de implantação a parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI;
7. à título de honorários pela prestação dos serviços, serão as parcelas anuais de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) por ano, devida durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar Data da Primeira Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário (“Taxa de Administração”). Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;
8. por cada verificação da destinação dos recursos o valor de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, atualizadas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário; e
9. o valor das despesas mencionadas nos itens “a”, “b” e “c” acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data do pagamento.
10. a remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante prevista no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
    1. pelos serviços de implantação e registro da CCI, será devido o valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais) a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data do pagamento;
    2. pela custódia da Escritura de Emissão de CCI será devido o valor anual de R$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI atualizadas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data do pagamento;
11. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, bem como nos termos das cláusulas 10.10 e 14.1 do Termo de Securitização;
12. a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado, no valor inicial de R$ 2.880,00 (dois mil oitocentos e oitenta reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI com os recursos retidos do valor a ser pago pela integralização das Debêntures e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI com os recursos dos Direitos Creditórios ou do Fundo de Despesas, conforme o caso. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA desde o primeiro pagamento ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
13. a taxa Anbima, conforme tabela Anbima, deverá ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização, com os recursos retidos do valor a ser pago pela integralização das Debêntures;
14. despesa relativa aos custos com cartório;
15. remuneração da **NEWESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, 474, 3º andar, Conjunto 302, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.046.813/0001-64 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.225.022.493 (“NewEstate” ou “*Servicer*”)contratada para o espelhamento da Créditos Cedidos Fiduciáriamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, no valor flat de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) pagos até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e no valor mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais). Este valor será atualizado anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Este valor já está acrescido dos tributos;

1. remuneração pela originação da operação, a ser paga à NewEstate, no valor *flat* de 2,00% (dois inteiros por cento) do valor total da Emissão;
2. despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
3. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização);
4. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares de CRI, conforme previsto nos Termos de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados para a execução das atividades realizando o pagamento com os recursos do Patrimônio Separado;
5. despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
6. remuneração da Mustacchi Advogados, na qualidade de assessor legal da Emissão, em uma parcela no valor de R$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais) a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Integralização dos CRI, , sendo que metade da remuneração da Mustacchi Advogados poderá ser paga diretamente a ela ou a quem ela indicar. O referido valor já está acrescido dos impostos;

1. remuneração da Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 69.026.144/0001-13 (“Engebanc”), em uma parcela no valor de R$ 15.185,00 (quinze mil, cento e oitenta e cinco reais) a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Integralização dos CRI, , sendo que a remuneração da Engebanc deverá ser paga diretamente a ela ou a quem ela indicar. O referido valor já está acrescido dos impostos;
2. as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
3. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

1. custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral dos CRI;
2. despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração do Crédito Imobiliário e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;
3. em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
4. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
5. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
6. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, aos Termos de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
7. as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e
8. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.
   * 1. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (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; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.
     2. Quaisquer despesas, incluindo as que não foram mencionadas acima, desde que direta e exclusivamente relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Emissora, na forma desta Cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares de CRI.
     3. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.
     4. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado dos CRI, e/ou por meio de recursos próprios da Securitizadora, deverão ser reembolsadas pela Emissora, conforme o caso, à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
     5. Sem prejuízo da cláusula 9.2.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.
     6. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, descrito nesta Cláusula Nona, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. Será devida ainda a remuneração da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso os mesmos ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.
        1. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso tenha havido um inadimplemento das obrigações da Emissora e a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.
        2. Caso a Emissora não pague tempestivamente, os Titulares de CRI arcarão com o Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Emissora após a realização do Patrimônio Separado dos CRI.
     7. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, observado o valor limite de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) por cada reestruturação. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo e por escrito entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Emissora.
        1. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI.
     8. Obrigação de Indenização: A Emissora obriga-se a manter indenes e a indenizar a Debenturista e a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Debenturista ou pela Securitizadora que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida diretamente em decorrência: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações acima prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação, exceto nos casos de dolo ou culpa da Securitizadora; (iii) de mudanças na legislação brasileira, e que estejam diretamente relacionadas à emissão dos CRI; (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Emissora, Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, a Garantia, os imóveis descritos na Escritura de Emissão de Debêntures, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado dos CRI ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de Debêntures e os direitos e prerrogativas da Debenturista e da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações, ou pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização por esta última realizadas.
        1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 9.2.8 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista ou pela Securitizadora, conforme aplicável, dentro de 10 (dez) dias após o recebimento pela Emissora de comunicação por escrito, observado o disposto na Cláusula 12.2.1., abaixo, da Debenturista ou da Securitizadora, conforme aplicável, indicando o montante a ser pago e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

# CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

* 1. A Emissora e cada um dos Fiadores, individualmente, declaram e garantem, conforme aplicável, à Debenturista que:

1. está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar a presente Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emissora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
2. é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário;
3. a celebração desta Escritura, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
4. é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
5. as pessoas que representam a Emissora na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
6. todas as informações da Emissora, prestadas no âmbito desta Escritura e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Emissora se responsabiliza por tais informações prestadas;
7. cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Debêntures, nos termos da legislação aplicável e desta Escritura;
8. cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 476, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
9. esta Escritura, os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, conforme o caso, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
10. a emissão das Debêntures, a celebração desta Escritura, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização: (a) não infringem o estatuto social da Emissora, ou qualquer (1) norma aplicável à Emissora, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer de seus controladores, controladas, e/ou coligadas, conforme a Lei das Sociedades Anônimas, conforme alterada (“Afiliadas”), seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas, que não os previstos nas Debêntures e nos demais Documentos da Operação;
11. cumprem todas 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 cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um efeito adverso relevante na situação operacional, econômica e financeira da Emissora, de modo que afete adversamente as Garantias Reais e a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura;
12. a Emissora possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas e a segurança das Garantias reais, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação;
13. a Emissora, cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido o efeito suspensivo, de modo que não afete adversamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura; (b) a Emissora adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social; (c) a Emissora cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido o efeito suspensivo e por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular; e (d) é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Debenturista de quaisquer responsabilidades, ressalvada a possibilidade de regresso contra os proprietários anteriores quanto a fatos pregressos que tenham sido identificados pela Emissora após a aquisição do imóvel ao qual serão destinados aos recursos das Debêntures;
14. não há, para fins de emissão das Debêntures e formalização desta Escritura: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, esta Escritura e/ou os CRI;
15. tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e desta Escritura;
16. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nesta Escritura;
17. recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
18. não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emissora previstas nas Debêntures;
19. as demonstrações financeiras, consolidadas, da Emissora apresentadas nesta data representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora na data de sua confecção e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emissora;
20. a partir da Data de Emissão, as demonstrações financeiras da Emissora passarão a ser auditadas por um dos auditores independentes citados na Cláusula 6.1., item (bb), acima;
21. as informações a respeito da Emissora prestadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;
22. respeita a Legislação Socioambiental e a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
23. possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta operação e entendem os riscos inerentes a tal operação;
24. não há qualquer alteração na composição societária da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora;
25. não há violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora, por seus controladores, por suas controladas e por suas afiliadas;
26. no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, os diretores da Emissora observam os dispositivos das Leis Anticorrupção, uma vez que; (b) ab não pratica ou praticou 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; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente por meio de transferência bancária;
27. até a presente data: (a) não utilizou ou utiliza recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) não faz ou fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não realiza ou realizou 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; (d) não pratica ou praticou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) não realiza ou realizou qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) não realiza ou realizou ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e
28. direta ou indiretamente, não recebeu, assim como não irá receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.
    1. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista em 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

# CLÁUSULA ONZE – PENALIDADES

* 1. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e **(ii)** multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor total do pagamento em atraso.

# CLÁUSULA DOZE – COMUNICAÇÕES

* 1. Publicação na Imprensa. As decisões decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas em jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima pelo jornal adotado pela Debenturista para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.
  2. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

**DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**

Rodovia Raposo Tavares, S/N, SP 270, Kms 14 e 15, Jardim Arpoador

CEP 05577-200 – São Paulo – SP

At.: Sr. Antonio Carlos Jorge

Tel: (11) 3732-5000

E-mail: acj@jorgesimoveis.com.br e marcelo.tomaz@raposo.com.br, com cópia para cri@newestate.com.br

Para a Debenturista:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, cj. 12

Vila Nova Conceição

CEP 04506-000 – São Paulo/SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Telefone: 55 11 3071.4475

Correio eletrônico: [juridico@truesecuritizadora.com.br](mailto:juridico@truesecuritizadora.com.br) e [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br)

Para a Fiadora 1:

**NANCY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Rua Professor Artur Ramos, nº 515, 10º andar, Jardim Paulistano

CEP 01454-011 – São Paulo – SP

At.: Narciso Alonso Filho

Tel: (11) 3085-5000

E-mail: narcisoalonsofilho@icloud.com/narcisoalonsofilho@uol.com.br

Para o Fiador 2:

**ANTONIO CARLOS JORGE**

Rua Frederic Chopin, nº 283, 19º andar, Apartamento 201, Jardim Paulista

CEP 01454-030 – São Paulo – SP

At.: Sr. Antonio Carlos Jorge

Tel: (11) 3732-5000

E-mail: acj@jorgesimoveis.com.br

Para a Garantidora:

**JORGE’S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Bloco 1, 20º andar, conjunto 202

Cidade Jardim, CEP 05676-120

São Paulo – SP

At.: Srs. Antonio Carlos Jorge e Marcelo Tomaz

Tel: (11) 3732-5000

E-mail: acj@jorgesimoveis.com.br e marcelo.tomaz@raposo.com.br

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora e serão consideradas recebidas na data de seu envio, sendo que todas as notificações, inclusive, aquelas realizadas por escrito, deverão também ser enviadas por correio eletrônico e serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que haja prova inequívoca do seu recebimento pelos destinatários. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas à qualquer uma das Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.
    2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada por escrito, às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

# CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  2. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.
  3. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
  4. Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.
  5. As palavras e os termos constantes desta Escritura, 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, 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.
  6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura 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.
  7. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.
  8. As Partes concordam que a presente Escritura, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3 e/ou demais reguladores, bem como exigências formuladas por Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos para fins de registro das Garantias; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.
  9. Qualquer transferência de recursos da Securitizadora à Emissora será realizada pela Securitizadora, líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos), na conta a ser indicada pela Emissora, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais de eventuais rendimentos.

* 1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.
  2. Outorga Uxória. O Cônjuge, acima qualificado, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifesta sua integral concordância e aceitação em relação a Fiança prestada no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, anuindo com todos os termos e condições que a regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Emissora e pelo Fiador 2 nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação.
  3. As Partes, inclusive suas Testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificação nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil.
  4. Tendo em vista que a celebração do presente instrumento está ocorrendo durante a pandemia do coronavírus – Covid-19 (“Pandemia”), as Partes desde já declaram que a Pandemia, em nenhuma hipótese, poderá ser alegada por qualquer das Partes como (i) hipótese de caso fortuito e/ou força maior; e/ou (ii) fato imprevisível nos termos dos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil Brasileiro.

# CLÁUSULA QUATORZE – LEI E FORO

* 1. A presente Escritura reger-se-á pelas leis brasileiras.
  2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo 20 de janeiro de 2021.

*[restante da página intencionalmente deixado em branco.*

*seguem páginas de assinaturas]*

(Página de assinaturas 1 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussòria adicional a ser convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Derry Investimentos Imobiliários Brasil S.A., firmado em 20 de janeiro de 2021)

**DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**

*Emissora*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Antonio Carlos Jorge  Cargo: Diretor Operacional | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Narciso Alonso Filho  Cargo: Procurador |

|  |
| --- |
|  |

(Página de assinaturas 2 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussòria adicional a ser convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Derry Investimentos Imobiliários Brasil S.A., firmado em 20 de janeiro de 2021)

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*Debenturista*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Karine Simone Bincoletto  Cargo: Diretora | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Rodrigo Henrique Botani  Cargo: Diretor |  |

(Página de assinaturas 3 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussòria adicional a ser convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Derry Investimentos Imobiliários Brasil S.A., firmado em 20 de janeiro de 2021)

**NANCY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Fiadora*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Narciso Alonso Filho  Cargo: Administrador | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Meire Alonso Jorge  Cargo: Administradora |  |

(Página de assinaturas 4 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussòria adicional a ser convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Derry Investimentos Imobiliários Brasil S.A., firmado em 20 de janeiro de 2021)

**ANTONIO CARLOS JORGE**

*Fiador*

**MEIRE ALONSO JORGE**

*Outorga Uxória*

(Página de assinaturas 5 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussòria adicional a ser convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Derry Investimentos Imobiliários Brasil S.A., firmado em 20 de janeiro de 2021)

**JORGE’S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Garantidora*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Antonio Carlos Jorge  Cargo: Administrador | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Meire Alonso Jorge  Cargo: Administradora |  |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Gabriel Takashi Maeda  CPF: 350.857.778-32 |  | Nome: Bruno Ricardo Mancini Rovella  CPF: 339.864.998-06 |

# ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nº de ordem** | **Data de Pagamento Debêntures** | **Pagamento de Juros** | **Amortização de Principal** | **Taxa de Amortização ("Tai")** |
|  |
| 0 | 20/01/21 |  |  |  |  |
| 1 | 22/02/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 2 | 22/03/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 3 | 20/04/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 4 | 20/05/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 5 | 21/06/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 6 | 20/07/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 7 | 20/08/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 8 | 20/09/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 9 | 20/10/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 10 | 22/11/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 11 | 20/12/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 12 | 20/01/22 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 13 | 21/02/22 | Sim | Sim | 1,3823% |  |
| 14 | 21/03/22 | Sim | Sim | 0,4698% |  |
| 15 | 20/04/22 | Sim | Sim | 0,4744% |  |
| 16 | 20/05/22 | Sim | Sim | 0,4791% |  |
| 17 | 20/06/22 | Sim | Sim | 0,4838% |  |
| 18 | 20/07/22 | Sim | Sim | 0,4886% |  |
| 19 | 22/08/22 | Sim | Sim | 0,4934% |  |
| 20 | 20/09/22 | Sim | Sim | 0,4984% |  |
| 21 | 20/10/22 | Sim | Sim | 0,5034% |  |
| 22 | 21/11/22 | Sim | Sim | 0,5085% |  |
| 23 | 20/12/22 | Sim | Sim | 0,5137% |  |
| 24 | 20/01/23 | Sim | Sim | 0,5189% |  |
| 25 | 22/02/23 | Sim | Sim | 1,5157% |  |
| 26 | 20/03/23 | Sim | Sim | 0,5400% |  |
| 27 | 20/04/23 | Sim | Sim | 0,5457% |  |
| 28 | 22/05/23 | Sim | Sim | 0,5514% |  |
| 29 | 20/06/23 | Sim | Sim | 0,5573% |  |
| 30 | 20/07/23 | Sim | Sim | 0,5632% |  |
| 31 | 21/08/23 | Sim | Sim | 0,5693% |  |
| 32 | 20/09/23 | Sim | Sim | 0,5754% |  |
| 33 | 20/10/23 | Sim | Sim | 0,5816% |  |
| 34 | 20/11/23 | Sim | Sim | 0,5880% |  |
| 35 | 20/12/23 | Sim | Sim | 0,5944% |  |
| 36 | 22/01/24 | Sim | Sim | 0,6010% |  |
| 37 | 20/02/24 | Sim | Sim | 1,6797% |  |
| 38 | 20/03/24 | Sim | Sim | 0,6266% |  |
| 39 | 22/04/24 | Sim | Sim | 0,6338% |  |
| 40 | 20/05/24 | Sim | Sim | 0,6410% |  |
| 41 | 20/06/24 | Sim | Sim | 0,6484% |  |
| 42 | 22/07/24 | Sim | Sim | 0,6559% |  |
| 43 | 20/08/24 | Sim | Sim | 0,6636% |  |
| 44 | 20/09/24 | Sim | Sim | 0,6713% |  |
| 45 | 21/10/24 | Sim | Sim | 0,6793% |  |
| 46 | 20/11/24 | Sim | Sim | 0,6874% |  |
| 47 | 20/12/24 | Sim | Sim | 0,6956% |  |
| 48 | 20/01/25 | Sim | Sim | 0,7040% |  |
| 49 | 20/02/25 | Sim | Sim | 1,8858% |  |
| 50 | 20/03/25 | Sim | Sim | 0,7359% |  |
| 51 | 22/04/25 | Sim | Sim | 0,7451% |  |
| 52 | 20/05/25 | Sim | Sim | 0,7545% |  |
| 53 | 20/06/25 | Sim | Sim | 0,7640% |  |
| 54 | 21/07/25 | Sim | Sim | 0,7738% |  |
| 55 | 20/08/25 | Sim | Sim | 0,7837% |  |
| 56 | 22/09/25 | Sim | Sim | 0,7939% |  |
| 57 | 20/10/25 | Sim | Sim | 0,8042% |  |
| 58 | 20/11/25 | Sim | Sim | 0,8148% |  |
| 59 | 22/12/25 | Sim | Sim | 0,8257% |  |
| 60 | 20/01/26 | Sim | Sim | 0,8367% |  |
| 61 | 20/02/26 | Sim | Sim | 2,1521% |  |
| 62 | 20/03/26 | Sim | Sim | 0,8777% |  |
| 63 | 20/04/26 | Sim | Sim | 0,8900% |  |
| 64 | 20/05/26 | Sim | Sim | 0,9025% |  |
| 65 | 22/06/26 | Sim | Sim | 0,9153% |  |
| 66 | 20/07/26 | Sim | Sim | 0,9284% |  |
| 67 | 20/08/26 | Sim | Sim | 0,9418% |  |
| 68 | 21/09/26 | Sim | Sim | 0,9555% |  |
| 69 | 20/10/26 | Sim | Sim | 0,9696% |  |
| 70 | 20/11/26 | Sim | Sim | 0,9840% |  |
| 71 | 21/12/26 | Sim | Sim | 0,9988% |  |
| 72 | 20/01/27 | Sim | Sim | 1,0139% |  |
| 73 | 22/02/27 | Sim | Sim | 2,5087% |  |
| 74 | 22/03/27 | Sim | Sim | 1,0689% |  |
| 75 | 20/04/27 | Sim | Sim | 1,0858% |  |
| 76 | 20/05/27 | Sim | Sim | 1,1033% |  |
| 77 | 21/06/27 | Sim | Sim | 1,1212% |  |
| 78 | 20/07/27 | Sim | Sim | 1,1396% |  |
| 79 | 20/08/27 | Sim | Sim | 1,1585% |  |
| 80 | 20/09/27 | Sim | Sim | 1,1780% |  |
| 81 | 20/10/27 | Sim | Sim | 1,1980% |  |
| 82 | 22/11/27 | Sim | Sim | 1,2187% |  |
| 83 | 20/12/27 | Sim | Sim | 1,2399% |  |
| 84 | 20/01/28 | Sim | Sim | 1,2618% |  |
| 85 | 21/02/28 | Sim | Sim | 3,0097% |  |
| 86 | 20/03/28 | Sim | Sim | 1,3398% |  |
| 87 | 20/04/28 | Sim | Sim | 1,3648% |  |
| 88 | 22/05/28 | Sim | Sim | 1,3906% |  |
| 89 | 20/06/28 | Sim | Sim | 1,4173% |  |
| 90 | 20/07/28 | Sim | Sim | 1,4449% |  |
| 91 | 21/08/28 | Sim | Sim | 1,4735% |  |
| 92 | 20/09/28 | Sim | Sim | 1,5031% |  |
| 93 | 20/10/28 | Sim | Sim | 1,5337% |  |
| 94 | 20/11/28 | Sim | Sim | 1,5654% |  |
| 95 | 20/12/28 | Sim | Sim | 1,5983% |  |
| 96 | 22/01/29 | Sim | Sim | 1,6324% |  |
| 97 | 20/02/29 | Sim | Sim | 3,7635% |  |
| 98 | 20/03/29 | Sim | Sim | 1,7527% |  |
| 99 | 20/04/29 | Sim | Sim | 1,7929% |  |
| 100 | 21/05/29 | Sim | Sim | 1,8348% |  |
| 101 | 20/06/29 | Sim | Sim | 1,8785% |  |
| 102 | 20/07/29 | Sim | Sim | 1,9241% |  |
| 103 | 20/08/29 | Sim | Sim | 1,9717% |  |
| 104 | 20/09/29 | Sim | Sim | 2,0215% |  |
| 105 | 22/10/29 | Sim | Sim | 2,0736% |  |
| 106 | 20/11/29 | Sim | Sim | 2,1281% |  |
| 107 | 20/12/29 | Sim | Sim | 2,1853% |  |
| 108 | 21/01/30 | Sim | Sim | 2,2454% |  |
| 109 | 20/02/30 | Sim | Sim | 5,0228% |  |
| 110 | 20/03/30 | Sim | Sim | 2,4572% |  |
| 111 | 22/04/30 | Sim | Sim | 2,5317% |  |
| 112 | 20/05/30 | Sim | Sim | 2,6105% |  |
| 113 | 21/06/30 | Sim | Sim | 2,6940% |  |
| 114 | 22/07/30 | Sim | Sim | 2,7825% |  |
| 115 | 20/08/30 | Sim | Sim | 2,8765% |  |
| 116 | 20/09/30 | Sim | Sim | 2,9766% |  |
| 117 | 21/10/30 | Sim | Sim | 3,0833% |  |
| 118 | 20/11/30 | Sim | Sim | 3,1974% |  |
| 119 | 20/12/30 | Sim | Sim | 3,3197% |  |
| 120 | 20/01/31 | Sim | Sim | 3,4509% |  |
| 121 | 20/02/31 | Sim | Sim | 7,5460% |  |
| 122 | 20/03/31 | Sim | Sim | 3,9264% |  |
| 123 | 22/04/31 | Sim | Sim | 4,1074% |  |
| 124 | 20/05/31 | Sim | Sim | 4,3049% |  |
| 125 | 20/06/31 | Sim | Sim | 4,5212% |  |
| 126 | 21/07/31 | Sim | Sim | 4,7591% |  |
| 127 | 20/08/31 | Sim | Sim | 5,0220% |  |
| 128 | 22/09/31 | Sim | Sim | 5,3141% |  |
| 129 | 20/10/31 | Sim | Sim | 5,6405% |  |
| 130 | 20/11/31 | Sim | Sim | 6,0078% |  |
| 131 | 22/12/31 | Sim | Sim | 6,4239% |  |
| 132 | 20/01/32 | Sim | Sim | 6,8994% |  |
| 133 | 20/02/32 | Sim | Sim | 15,1247% |  |
| 134 | 22/03/32 | Sim | Sim | 8,8647% |  |
| 135 | 20/04/32 | Sim | Sim | 9,7759% |  |
| 136 | 20/05/32 | Sim | Sim | 10,8896% |  |
| 137 | 21/06/32 | Sim | Sim | 12,2817% |  |
| 138 | 20/07/32 | Sim | Sim | 14,0717% |  |
| 139 | 20/08/32 | Sim | Sim | 16,4584% |  |
| 140 | 20/09/32 | Sim | Sim | 19,7999% |  |
| 141 | 20/10/32 | Sim | Sim | 24,8123% |  |
| 142 | 22/11/32 | Sim | Sim | 33,1663% |  |
| 143 | 20/12/32 | Sim | Sim | 49,8746% |  |
| 144 | 20/01/33 | Sim | Sim | 100,0000% |  |

# ANEXO II – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.9 DESTA ESCRITURA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Boletim de Subscrição de Debêntures da 2ª Emissão**

**Nº 1**

**Emissora**

|  |
| --- |
| **DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares, S/N, SP 270, Kms 14 e 15, Jardim Arpoador, CEP 05577-200, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) nº 15.752.434/0001-15 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.537.637. |

**Debenturista ou Subscritor**

|  |
| --- |
| **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.444.957. |

**Características da Emissão**

|  |
| --- |
| Foram emitidas 54.000 (cinquenta e quatro mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) em 20 de janeiro de 2021 (“Emissão”).  A emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro (“Operação de Securitização”).  A Emissão foi realizada e a Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 20 de janeiro de 2021 (“AGE”), por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”). |

**Identificação do Subscritor**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nome:  **TRUE SECURITIZADORA S.A.** | | | | | | Tel.:  (11) 3071-4475 |
| Endereço:  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, cj. 12– SP | | | | E-mail:  [juridico@truesecuritizadora.com.br](mailto:juridico@truesecuritizadora.com.br) e [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br) | | |
| Bairro:  Vila Nova Conceição | CEP:  04506-000 | | Cidade:  São Paulo | | | UF:  SP |
| Nacionalidade:  Brasileira | Data de Nascimento: N/A | | Estado Civil:  N/A | | | |
| Doc. de identidade:  N/A | | Órgão Emissor:  N/A | | | CPF/CNPJ:  12.130.744/0001-00 | |
| Representante Legal (se for o caso):  N/A | | | | | | Tel.:  N/A |
| Doc. de Identidade:  N/A | | Órgão Emissor:  N/A | | CPF/CNPJ:  N/A | | |

**Cálculo da Subscrição**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Quantidade de Debêntures subscritas:  54.000 | Série das Debêntures Subscritas:  Série Única | Valor Nominal Unitário:  R$ 1.000,00 (mil reais) | Valor de integralização:  Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura |

**Integralização**

|  |  |
| --- | --- |
| O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Debêntures da Emissora.  A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade previstas na Escritura. | |
| Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura  São Paulo, \_\_ de \_\_ de 2021.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.** | Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.  São Paulo, \_\_ de \_\_ de 2021.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **TRUE SECURITIZADORA S.A.** |
| **Informações Adicionais**  Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:  (i) Para a Emissora:  **DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**  Rodovia Raposo Tavares, S/N, SP 270, Kms 14 e 15, Jardim Arpoador  CEP 05577-200 – São Paulo – SP  At.: Srs. Antonio Carlos Jorge e Marcelo Tomaz  Tel: (11) 3732-5000  E-mail: acj@jorgesimoveis.com.br e marcelo.tomaz@raposo.com.br  (ii) Para a Debenturista:  **TRUE SECURITIZADORA S.A.**  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, cj. 12  Vila Nova Conceição  CEP 04506-000 – São Paulo/SP  At.: Arley Custodio Fonseca  Telefone: 55 11 3071.4475  Correio eletrônico: [juridico@truesecuritizadora.com.br](mailto:juridico@truesecuritizadora.com.br) e middle@truesecuritizadora.com.br | |

# ANEXO III – RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

**MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 2.3. DESTA ESCRITURA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Recibo de Integralização de debêntures da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussòria adicional a ser convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**

**Emissora**

|  |
| --- |
| **DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares, S/N, SP 270, Kms 14 e 15, Jardim Arpoador, CEP 05577-200, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) nº 15.752.434/0001-15 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.537.637. |

**Debenturista**

|  |
| --- |
| **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.444.957. |

**Declarações**

|  |
| --- |
| Foram integralizadas, nesta data, 54.000 (cinquenta e quatro mil) debêntures emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussòria adicional a ser convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Derry Investimentos Imobiliários Brasil S.A.*”, celebrado em 20 de janeiro de 2021 (“Debêntures Integralizadas” e “Escritura de Emissão de Debêntures”, respectivamente).  A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na cláusula 2.3. da Escritura de Emissão de Debêntures.  A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas. |

São Paulo, \_\_ de \_\_ de 2021

**DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**

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

# 

**ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE NÃO OCORRÊNCIA DE NENHUM DOS EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

**DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares, S/N, SP 270, Kms 14 e 15, Jardim Arpoador, CEP 05577-200, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) nº 15.752.434/0001-15 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.537.637 (“Emissora”), **NANCY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Artur Ramos, nº 515, 10º andar, Jardim Paulistano, CEP 01454-011, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.534.609/0001-00 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.221.215.874 (“Fiadora 1”) **ANTONIO CARLOS JORGE**, brasileiro, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.887.266 – SSP/SP e devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 129.157.428-04, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com MEIRE ALONSO JORGE, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.368.282 – SSP/SP e devidamente inscrita no CPF/ME sob o nº 103.647.898-08 (“Cônjuge”), ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Frederic Chopin, nº 283, 19º andar, Apartamento 201, Jardim Paulista, CEP 01454-030 (“Fiador 2”) e **JORGE’S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Bloco 1, 20º andar, conjunto 202, Cidade Jardim, CEP 05676-120, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.034.183/0001-01 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o nº 35.230.048.942 (“Garantidora”), vêm, por meio do presente, nesta data, declarar a não ocorrência de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cláusula 6.1. do *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussòria adicional a ser convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Derry Investimentos Imobiliários Brasil S.A.*

São Paulo, 20 de janeiro de 2021.

**DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A.**

*Emissora*

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

**ANTONIO CARLOS JORGE**

**NANCY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Fiadora*

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

**JORGE’S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Garantidora*

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