**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA,** **DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**CELEBRADO ENTRE**

**IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*na qualidade de Emissora*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*na qualidade de Debenturista*

Datado de 16 de agosto de 2021

**SUMÁRIO**

[**1.** **AUTORIZAÇÃO** 6](#_Toc79699188)

[**2.** **REQUISITOS DA EMISSÃO** 6](#_Toc79699189)

[**3.** **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** 8](#_Toc79699190)

[**4.** **CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES** 13](#_Toc79699191)

[**5.** **VENCIMENTO ANTECIPADO** 30](#_Toc79699192)

[**6.** **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA** 40](#_Toc79699193)

[**7.** **DECLARAÇÕES DA EMISSORA** 51](#_Toc79699194)

[**8.** **ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** 57](#_Toc79699195)

[**9.** **ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS** 59](#_Toc79699196)

[**10.** **DISPOSIÇÕES GERAIS** 63](#_Toc79699197)

[**11.** **GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS** 65](#_Toc79699198)

[**12.** **LEI E FORO** 65](#_Toc79699199)

[**ANEXO I – FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS** 68](#_Toc79699200)

[**ANEXO II – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO** 73](#_Toc79699201)

[**ANEXO III – RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES** 77](#_Toc79699202)

[**ANEXO IV – DESPESAS PARA REEMBOLSO** 80](#_Toc79699203)

[**ANEXO V – DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS** 86](#_Toc79699204)

[**ANEXO VI – MODELO DECLARAÇÃO CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES, ADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES E NÃO OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO E EFEITO ADVERSO RELEVANTE** 87](#_Toc79699205)

[**ANEXO VII – DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO** 89](#_Toc79699206)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

**IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.934.544/0001-91 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.574.141, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Emissora”; e

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Securitizadora” ou “Debenturista”.

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas “Partes” e cada uma, individualmente, denominada “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE:**

1. a Emissora tem interesse em emitir debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, nos termos deste *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser convolada na Espécie com Garantia Real , para Colocação Privada da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.”* (“Escritura”), a serem subscritas de forma privada pela Securitizadora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente);
2. os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão integral e exclusivamente destinados ao reembolso dos montantes despendidos pela Emissora para a aquisição dos imóveis objeto das matrículas nºs 176.167, 176.170, 14.781, 32.571, 88.417, 126.744, 13.785, 132.150, todas do 4º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo – SP (“Registro de Imóveis”), nos termos das escrituras de venda e compra celebradas no ano de 2020 (dois mil e vinte), entre os proprietários anteriores e a Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo IV desta Escritura (“Escrituras de Venda e Compra”), que após a unificação das matrículas deram origem ao imóvel objeto da matrícula nº 200.053, do Registro de Imóveis (“Imóvel”), conforme destinação de recursos prevista na Cláusula 3.5 abaixo;

1. em razão da presente Emissão das Debêntures pela Emissora e a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, a Securitizadora será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito imobiliário em face da Emissora, nos termos desta Escritura, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura (“Créditos Imobiliários”);
2. a Securitizadora subscreverá as Debêntures, representativas de todos os Créditos Imobiliários, e emitirá uma cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”* (“Escritura de Emissão de CCI”), para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 345ª série da 4ª emissão da Securitizadora (“CRI”), nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 345ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”* (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI” ou “Instituição Custodiante”);
3. Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente), e contará com a intermediação da própria Securitizadora, nos termos do disposto no artigo 9º, inciso I, da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), a ser realizada através da celebração dos documentos da operação descritos no Anexo VII desta Escritura (“Documentos da Operação”);
4. os CRI serão destinados a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30/2021”) (“Investidores”, sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, os “Titulares de CRI”);
5. 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 das Despesas (abaixo definida) e os custos com a execução das garantias reais, as Debêntures contarão com a alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída por meio da celebração do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, entre a Emissora, na qualidade de fiduciante e a Debenturista, na qualidade de fiduciária (“Alienação Fiduciária de Imóvel”, “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Garantia Real”), sendo certo que poderá ocorrer a liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóvel nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI; e
6. 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. **AUTORIZAÇÃO**
   1. A Emissão, a celebração da presente Escritura e dos demais Documentos da Operação serão realizadas com base nas deliberações tomadas na assembleia geral extraordinária de acionistas da Emissora em reunião realizada em 16 de agosto de 2021 (“AGE da Emissora”), conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).
   2. A garantia real é outorgada com base nas deliberações da AGE da Emissora.
2. **REQUISITOS DA EMISSÃO**
   1. Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”).
   2. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE da Emissora. O arquivamento da AGE da Emissora deverá ser realizado na 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 AGE após o arquivamento, será publicada em jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”), também de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura da ata de AGE da Emissora.
   3. Arquivamento da Escritura. A presente Escritura e seus aditamentos serão arquivados na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.
      1. Eventuais aditamentos a esta Escritura deverão ser protocolados perante a JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva assinatura, e, caso a Lei nº 14.030/2020 esteja vigente, ser registrados e arquivados na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, conforme determinado no inciso II, do artigo 6º, da Lei nº 14.030/2020, de acordo com o artigo 62, inciso II, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, ou caso a Lei nº 14.030/2020 não esteja mais vigente, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de protocolo, sendo certo que a Emissora deverá enviar 1 (uma) via original registrada ou 1 (uma) via digital registrada com chancela digital, conforme aplicável, desta Escritura e de seus eventuais aditamentos à Securitizadora, e cópia eletrônica (pdf) para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do registro, devendo a Emissora agir com diligência e sanar quaisquer eventuais exigências que venham a ser apontadas pela JUCESP no âmbito do registro.
   4. Registro para Colocação e Negociação. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.
   5. Subscrição das Debêntures. As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista, nos termos da Cláusula 4.1.7 desta Escritura.
   6. Registro da Garantia Real. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido contrato, será devidamente registrado no Registro de Imóveis no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, podendo tal prazo ser automaticamente prorrogado, por uma única vez, por mais 60 (sessenta) dias 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 (“Prazo para Registro”). A Emissora compromete-se a enviar à Securitizadora, com cópia eletrônica (pdf) para o Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos, devidamente registrados no Registro de Imóveis, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.
3. **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**
   1. Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto social, nos termos da cláusula terceira do seu Estatuto Social, a aquisição e o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), além de gestão, locação e exploração de imóveis residenciais, no Imóvel.

* 1. Número da Emissão. Esta é a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.
  2. Número de Séries. A Emissão será realizada em série única.
  3. Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 23.000 (vinte e três mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo). O valor total da Emissão é de R$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).
  4. Destinação dos Recursos
     1. As Debêntures serão integralmente destinadas para o reembolso no valor total de 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), relativos aos montantes despendidos pela Emissora para a aquisição dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.571, 88.417, 126.744, 13.785, 132.150, 176.167, 176.170 e 14.781, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo SP, que após a unificação das matrículas deram origem ao imóvel objeto da matrícula nº 200.053, do Registro de Imóveis, incorridas, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao envio do comunicado de encerramento da Oferta dos CRI, sendo certo que as despesas com a aquisição acima representam R$ 23.057.257,86 (vinte e três milhões, cinquenta e sete mil, duzentos e cinquenta e sete reais e oitenta e seis centavos), conforme identificadas e caracterizadas no Anexo IV desta Escritura (“Reembolso” e “Destinação de Recursos”). [Paulo: Está correto?] [Mustacchi: Sim, esse foi o valor efetivamente pago pela aquisição dos imóveis.]
     2. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos do Reembolso, a Emissora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Debenturista, os documentos comprobatórios da referida destinação (“Documentos Comprobatórios Reembolso”), comprovando o total acima descrito. Ademais, neste caso específico, a Emissora **declara e certifica** que as despesas a serem objeto de Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.
     3. A Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI e/ ou à Securitizadora toda e qualquer documentação e informações adicionais necessários, sem prejuízo dos Documentos Comprobatórios Reembolso, para que o Agente Fiduciário dos CRI e/ ou à Securitizadora desempenhem suas funções, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação, sob pena de caracterizar Hipótese de Vencimento Automático (conforme definido abaixo) nos termos da Cláusula 5.1.1, item “g” abaixo, ou em menor prazo se tais documentos forem solicitados por Autoridades (abaixo definidas), de forma que o envio deverá ser feito imediatamente à solicitação do Agente Fiduciário dos CRI e/ou Securitizadora.
     4. Para fins das cláusulas acima, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, trust, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão: (i) vinculada(o) por norma legal, direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, incluindo, sem limitação, a CVM e a ANBIMA.
     5. Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.
     6. As despesas já incorridas pela Emissora a serem reembolsados por meio desta emissão constam do Anexo IV a esta Escritura. Adicionalmente, a Emissora declara que os imóveis relacionados em referido anexo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários.
     7. Exceto se solicitado por quaisquer Autoridades, o Agente Fiduciário dos CRI deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.
     8. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.
  5. Titularidade das Debêntures
     1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora (“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”), nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.
     2. Tendo em vista o disposto no item 3.6.1 acima, a Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da presente data e no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures.
  6. Vinculação aos CRI
     1. As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 345ª série da 4ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 476. A Debenturista tem interesse em negociar os Créditos Imobiliários e emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, para representar integralmente os Créditos Imobiliários (“CCI”), que será utilizada como lastro em operação de securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures para a emissão dos CRI, a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais.
     2. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, e será colocado sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme os termos e condições do *“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 345ª série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização”*, celebrado entre a Securitizadora e a Emissora (“Contrato de Distribuição”).
     3. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, objeto de melhores esforços, não havendo compromisso da Securitizadora em subscrever ou integralizar os CRI não colocados no âmbito da Oferta.
     4. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.
     5. Por se tratar de uma operação estruturada, o exercício de qualquer direito do titular das Debêntures, nos termos desta Escritura, deverá ser exercido nos termos previstos no Termo de Securitização.

1. **CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES** 
   1. Características Básicas
      1. 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”).
      2. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 23.000 (vinte e três mil) Debêntures, observada a Cláusula 3.4 acima.
      3. Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 16 de agosto de 2021 (“Data de Emissão”).

* + 1. Prazo de Vigência e Data de Vencimento. As Debêntures terão prazo de vigência de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de agosto de 2031 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.
    2. Forma das Debêntures. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautela ou de certificados.
       1. Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins e direitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme disposto na Cláusula 3.6.1 acima.
    3. 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.

* + 1. Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II (“Boletim de Subscrição”), bem como pela inscrição de seu nome no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme Cláusula 3.6.1 acima, e observadas as condições suspensivas previstas no Contrato de Distribuição.
    2. Conversibilidade. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.
    3. Direito de Preferência. Não haverá direito de preferência dos atuais acionistas da Emissora na subscrição das Debêntures.
  1. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária e serão automaticamente convoladas na espécie com garantia real, no momento em que for constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.

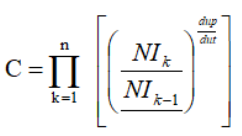
* + 1. Não obstante a Cláusula 4.2 acima, a convolação das Debêntures na espécie com garantia real deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão, meramente para fins de formalização, a ser celebrado em até 30 (trinta) dias corridos contados da data do registro da Garantia Real, prevista nesta Escritura de Emissão.
  1. Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures
     1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), a partir da primeira Data de Integralização, e será atualizado mensalmente nas Datas de Pagamento, conforme abaixo definida, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, calculado da seguinte forma:

𝑉𝑁𝑎 = 𝑉𝑁𝑏 𝑥 𝐶, onde:

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

VNb = Valor Nominal Unitário Atualizado após atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



n = Número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo n um número inteiro;

NIk= Valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento (“Mês ‘k’”). Exemplo para fins de entendimento: para a data de aniversário que ocorrerá em setembro de 2021 será utilizado o número índice referente a julho de 2021, divulgado em agosto de 2021;

Nik-1= Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês “k”;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo. Exclusivamente para o Primeiro Período será adicionado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis a “dup”;

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento e a próxima Data de Pagamento. Exclusivamente para o primeiro período “dut” será considerado o número de dias úteis entre a Integralização e a primeira data de pagamento, de 20 (vinte) Dias Úteis.

* + 1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

1. na impossibilidade de utilização do IPCA/IBGE, as Partes utilizarão o outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, e, na falta desse último, o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”). Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Securitizadora, e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI (“Novo Índice”). Caso não haja acordo entre a Emissora e os Titulares dos CRI, deverá ser decretado o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente a realização do seu resgate antecipado pela Emissora;
2. caso na Data de Pagamento o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a última variação conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora ou dos titulares dos CRI; e
3. tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.
   1. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,5000% (sete inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

*J = VNa× (FatorJuros− 1)*

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;

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

i = 7,5000 (sete inteiros e cinco mil décimos de milésimos);

dup = conforme definido acima;

* + 1. O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito mensalmente conforme Anexo I, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de setembro de 2021 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, “Data de Pagamento”).
  1. Repactuação: As Debêntures não serão objeto de repactuação.
  2. Integralização
     1. Prazo e Forma de Integralização. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional: **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, contados desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive) (“Preço de Integralização”), observado o disposto na Cláusula 4.6.1.3 abaixo, devendo a Emissora assinar, a cada data de integralização das Debêntures, o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Securitizadora, conforme modelo constante do Anexo III à presente Escritura.
        1. As Debêntures poderão ser subscritas e integralizadas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Debêntures.
        2. Sem prejuízo do previsto acima, as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora na Data de Emissão das Debêntures, e serão integralizadas após a prévia integralização dos CRI, sendo que a integralização das Debêntures e dos CRI ocorrerão na mesma data, observado o disposto no item 4.6.1.4 abaixo.
        3. Serão deduzidos do Preço de Integralização, na Integralização: **(i)** o Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme definido a seguir); e **(ii)** os valores para o pagamento das despesas flat da Oferta Restrita especificadas no Anexo V desta Escritura (“Valores Retidos”).
        4. Desde que cumpridas as condições precedentes previstas na Cláusula 4.7 abaixo, o pagamento do Preço de Integralização pela Securitizadora à Emissora será realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralização dos CRI (“Data de Integralização”), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Securitizadora poderá realizar a integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos respectivos CRI após às 15:00 horas, observados os Valores Retidos (conforme definido na acima).
  3. Condições Precedentes para Liberação do Preço de Subscrição para à Emissora
     1. A liberação dos recursos referentes a Integralização à Emissora, será realizada após o atendimento, pela Emissora, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”), que estão sujeitas à verificação em sua integralidade e/ou à dispensa pela Securitizadora, observada a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI:

1. Protocolo desta Escritura de Emissão na JUCESP, conforme a Cláusula 2.3 acima;
2. Protocolo da ata da AGE da Emissora na JUCESP;
3. Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis;
4. Emissão das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;
5. As Debêntures estarem livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência das Debêntures;
6. Registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no Termo de Securitização;
7. Subscrição e integralização total dos CRI;
8. Finalização da auditoria legal (*due diligence*) e recebimento pela Securitizadora de parecer jurídico dos assessores legais contratados para a Operação a ser assinado no formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP Brasil, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para a Securitizadora, e para o assessor legal contratado;
9. Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Registro de Imóveis competente que será assinada em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil;
10. As declarações dadas pela Emissora, nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas em na data de liberação do Preço de Integralização;
11. O cumprimento integral (ou a dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição; e
12. Não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), conforme declaração a ser prestada na forma da minuta constante do Anexo VI desta Escritura.
    * 1. O não cumprimento em até 60 (sessenta) dias das Condições Precedentes, a contar da Data de Emissão, acarretará no cancelamento das Debêntures e da rescisão dos demais Documentos da Operação sem ônus para as Partes, ressalvada a obrigação da Emissora de no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Debenturista neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Debenturista de todos os custos e Despesas efetivamente incorridos pela Debenturista até a data da rescisão.
      2. Caso ocorra a dispensa do cumprimento de qualquer Condição Precedente para fins da Integralização, a referida Condição Precedente deverá ser cumprida em até 60 (sessenta) dias a contar da referida dispensa.
      3. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes, a Securitizadora realizará o pagamento do Preço de Integralização à Emissora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as eventuais deduções previstas nesta Escritura de Emissão.
      4. A Companhia desde já autoriza a Securitizadora a deduzir do Valor Total da Emissão a ser pago à Emissora os Valores Retidos, conforme definido na Cláusula 4.6.1.3 acima.
      5. Considerando a dedução dos Valores Retidos, o montante líquido a ser recebido pela Companhia será de R$ 22.871.060,89 (vinte e dois milhões, oitocentos e setenta e um mil, sessenta reais e oitenta e nove centavos) (“Valor Líquido”), sendo certo que tal Valor Líquido será liberado pela Securitizadora à Emissora por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou outro tipo de transferência eletrônica para a conta corrente nº 19074-4, agência nº 4465, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora (“Conta da Companhia”), em moeda corrente nacional, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes.
    1. Amortização do Valor Nominal Unitário
       1. O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado mensalmente conforme do Anexo I a esta Escritura e de acordo com as seguintes fórmulas:

𝐴𝑀𝑖 = (𝑉𝑁a × 𝑇𝑎𝑖 )

Onde:

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

VNa = Conforme definido acima

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme percentuais informados na tabela do Anexo I desta Escritura.

* 1. Condições de Pagamento
     1. Forma e Local de Pagamento. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Emissora mediante depósito, exclusivamente, na conta nº 3435-5, agência 3395-2, do banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI (“Conta Centralizadora”), para o recebimento dos recursos de titularidade da Emissora necessários para: **(i)** o pagamento da Remuneração; e **(ii)** a realização da amortização do Valor Nominal Unitário.
     2. Quaisquer transferências de recursos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizados pela Securitizadora à Emissora serão realizados líquidos de tributos, observada e respeitada a regra da cláusula 4.9.8 abaixo.
     3. 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.
     4. 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.
     5. 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.
     6. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da remuneração prevista nas Cláusulas 4.3 e 4.4 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.
     7. Imunidade 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
     8. Tributos. A Emissora será responsável por efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures ou pela Securitizadora em virtude da emissão dos CRI e que sejam de responsabilidade da Emissora (“Tributos”), entregando à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes, quando solicitado. A Emissora deverá pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Debenturista receba, após as deduções, recolhimentos ou pagamentos dos tributos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. 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 dos CRI.
  2. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo
     1. Resgate Antecipado Facultativo. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), ou seja, 15 de setembro de 2022, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, observado o quanto previsto na Cláusula 4.10.1.1 abaixo, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, mediante notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, observada as Regras de Notificação de Resgate Antecipado previstas abaixo (“Resgate Antecipado Facultativo”).
        1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Debêntures ocorrer, contados da Data da Emissão, conforme tabela abaixo (“Valor do Resgate Antecipado”):

|  |  |
| --- | --- |
| **Mês** | **Prêmio** |
| 13º mês (inclusive) ao 24º mês (inclusive) | 3,00% |
| 24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive) | 1,50% |
| 36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive) | 0,50% |
| 48º mês (exclusive) até o 60º mês (inclusive) | 0,50% |
| 60º mês (exclusive) até o 120º mês (inclusive) | 0,00% |

* + - 1. Não será devido qualquer valor a título de Prêmio após o 60º (sexagésimo) mês (exclusive) da Data de Integralização, ou seja, de 16 de setembro de 2026, inclusive, até o vencimento.
    1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma data de amortização das Debêntures, o prêmio previsto na Cláusulas 4.10.1.1. acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após a referida amortização.
    2. Amortização Extraordinária Facultativa. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), ou seja, 15 de setembro de 2022, promover a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, observado o quanto previsto na Cláusula 4.10.3.1 abaixo, na mesma data de pagamento da Remuneração, utilizando-se os recursos próprios, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da respectiva amortização extraordinária, bem como acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o valor da amortização parcial, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Debêntures ocorrer, contados da Data da Emissão, conforme tabela abaixo (“Amortização Extraordinária Facultativa”):

|  |  |
| --- | --- |
| **Mês** | **Prêmio** |
| 13º mês (inclusive) ao 24º mês (inclusive) | 3,00% |
| 24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive) | 1,50% |
| 36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive) | 0,50% |
| 48º mês (exclusive) até o 60º mês (inclusive) | 0,50% |
| 60º mês (exclusive) até o 120º mês (inclusive) | 0,00% |

* + - 1. Não será devido qualquer valor a título de Prêmio após o 60 (sexagésimo quarto) mês (exclusive) da Data de Integralização, ou seja, de 16 de setembro de 2026, inclusive, até o vencimento.
    1. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, deverá ser realizado obrigatoriamente, em um Dia Útil e em uma única data para todas as Debêntures com recursos da Emissora, e poderá contar com a da utilização dos recursos existentes na Conta Centralizadora. No caso de não existirem recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, a Emissora necessariamente deverá aportar o montante necessário para adimplemento dessa obrigação na Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de solicitação da Securitizadora nesse sentido.
    2. As notificações para a realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverão ser **(i)** realizadas por escrito, incluindo as informações necessárias para a efetivação do evento, nos termos desta Escritura, **(ii)** assinadas pelos representantes legais da Emissora, e **(iii)** enviadas com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da realização do respectivo pagamento antecipado, sempre para os seguintes endereços eletrônicos: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc) (“Regras de Notificação de Resgate Antecipado”).
  1. Garantias
     1. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, em seu vencimento original ou antecipado, previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento fiel, pontual e integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, a Remuneração das Debêntures e os Encargos Moratórios, devidos pela Emissora em decorrência das Debêntures e nos termos desta Escritura de Emissão, ainda, quando houver, os custos e as despesas, gastos com honorários advocatícios, custos decorrentes da contratação do Agente Fiduciário dos CRI, custas e despesas, inclusive judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões que, porventura, venham a ser incorridos na salvaguarda dos direitos dos titulares das Debêntures (“Obrigações Garantidas”), será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
  2. Publicidade e Comunicações
     1. Publicação na Imprensa. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura, bem como as decisões decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas em jornal de grande circulação e no DOESP, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado 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:

1. Para a Emissora:

**IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Parte, Itaim Bibi

CEP 04538-060 – São Paulo - SP

At.: João Toazza

Telefone: (11) 3124-2184

E-mail: joao.toazza@hedgeinvest.com.br; / imobiliario@hedgeinvest.com.br

1. Para a Securitizadora:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

CEP 04533-010 – São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento, sendo certo que a confirmação de entrega, nos termos desta Cláusula, pela Emissora.
    2. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.
    3. A Emissora neste ato concorda que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula, e quaisquer outras comunicações, notificações e intimações à Emissora serão consideradas devidamente realizada, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.
    4. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da mudança, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.
  1. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

1. **VENCIMENTO ANTECIPADO**
   1. Serão consideradas antecipadamente vencidas as Debêntures e todas as obrigações constantes desta Escritura e exigido pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e das Despesas, Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura (“Montante Devido Antecipadamente”), observado o disposto na Cláusula 5.4 abaixo, em caso de ocorrência de qualquer das hipóteses descritas nesta Cláusula, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, e o disposto nas cláusulas abaixo em conjunto, “Hipóteses de Vencimento Antecipado”.
      1. Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado automático das obrigações desta Escritura (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”):
2. descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, relativa a esta Escritura ou a qualquer Documento da Operação de que seja parte, nos termos descritos nesta Escritura ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que se tornou devida;
3. vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Emissora, em valor, individual ou agregado, superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);
4. cisão, fusão, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora, por outra sociedade, que provoque a alteração do controle societário da Emissora, exceto se evento for previamente autorizada pela Debenturista, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI;
5. qualquer mudança no controle societário direto da Emissora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;
6. não manutenção ou exequibilidade da Garantia Real, exceto se houver Reforço da Garantia ou Substituição da Garantia, observada a possibilidade de liberação parcial da Garantia Real, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
7. transformação da Emissora, nos termos dos Artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
8. pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) declaração de insolvência, pedido de autofalência ou decretação de falência da Emissora; (iii) pedido de falência da, formulado por terceiros não elidido no prazo legal, salvo se não tenha sido extinta sem resolução do mérito; ou (iv) a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora,;
9. questionamento pela Emissora ou por qualquer de suas controladas ou controladoras, diretores, administradores, agentes ou funcionários, sobre a validade e/ou exequibilidade desta Escritura, da Garantia Real ou qualquer dos Documentos da Operação;
10. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação de que sejam partes, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;
11. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, neste último caso, não revertida por meio de decisão judicial com exigibilidade imediata, em até 90 (noventa) dias da decretação da suspensão dos alvarás ou licenças, inclusive as socioambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora exceto (i) por aquelas que estão em regular processo de renovação; ou (ii) se a regular continuidade das atividades da Emissora sem as referidas autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças seja respaldada por provimento jurisdicional com exigibilidade imediata;
12. descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil e ao trabalho análogo ao escravo; ou (ii) proveito criminoso da prostituição pela Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emissora, ou por quaisquer controladas ou controladoras da Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emissora o; ou (iii) condenação por decisão judicial por crime ao meio ambiente pela Emissora;
13. liquidação, dissolução total ou extinção da Emissora; e
14. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial desta Escritura e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória.
    * 1. Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado não automático das obrigações desta Escritura (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”):
15. descumprimento, pela Emissora e, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação de que seja parte, 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 10 (dez) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Debenturista à Emissora;
16. existência de denúncia aceita decorrente de processo de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou, ainda, decisão judicial e/ou administrativa referente à 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 n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicáveis (em conjunto, “Leis Anticorrupção”): (i) pela Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emissora; ou (ii) por quaisquer controladas ou controladoras da Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emissora;
17. provarem-se ou revelarem-se falsas, enganosas ou incorretas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, durante a vigência das Debêntures;
18. inadimplência com quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Emissora no mercado local ou internacional, não relativa a esta Escritura ou a qualquer Documento da Operação, em valor individual ou agregado superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões reais) para cada uma das partes, ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, não sanado pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se tornou inadimplida;
19. não cumprimento de qualquer decisão ou de sentença judicial de natureza condenatória ou arbitral final contra a Emissora, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo, ou a Emissora não garanta o juízo, em valor unitário ou agregado superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão, no prazo estipulado na respectiva sentença;
20. protesto de títulos contra a Emissora, em valor individual ou agregado, superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, salvo se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tiver ciência da respectiva ocorrência do referido protesto, ou for demandada em processo de execução, seja validamente comprovado pela Emissora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado ou cujos efeitos tenham sido suspensos mediante decisão judicial; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;
21. realização, pela Emissora de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, e desde que tal ato não seja sanado pela Emissora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a contar do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido, e/ou ainda prática de qualquer ato em desacordo com esta Escritura ou quaisquer outros Documentos da Operação;
22. autuações da Emissora por quaisquer órgãos governamentais de valor individual ou agregado superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, em ambos os casos, reajustados pelo IPCA desde a Data da Emissão, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso, impugnação, ou for obtida qualquer outra medida judicial com efeitos suspensivos, no prazo estipulado pela autoridade competente, ou em caso de omissão no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;
23. ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de arrestar, sequestrar ou penhorar bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora que o arresto, sequestro ou a penhora foi cancelado ou substituído por outra garantia;
24. distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas ou partes relacionadas, pela Emissora, caso a Emissora esteja em descumprimento com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura ou nos Documentos da Operação, observados os prazos de cura aplicáveis;
25. caso, quaisquer dos aditamentos aos documentos relacionados à Oferta, não sejam devidamente formalizados e/ou registrados, conforme o caso, na forma e prazos exigidos nos respectivos documentos;
26. caso as garantias venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes, inexequíveis ou insuficientes, conforme declarado em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa;
27. caso a Emissora não apresente à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário no prazo de até 90 (noventa) dias corridos, contados da Data de Emissão: **(1)** comprovante de pagamento com a quitação dos débitos de IPTU do Imóvel; e **(2)** comprovante de atualização cadastral perante a Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, tendo em vista, que na presente data, os imóveis ainda estão cadastrados em nome dos proprietários anteriores (Contribuintes nºs 009.088.0038-1, 009.088.0458-1 e 009.088.0457-1);
28. caso a Emissora constitua qualquer nova dívida, exceto se previamente autorizado pela Debenturista, conforme prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, e as obrigações de pagar da Emissora prevista nesta Escritura sejam aditadas, se for o caso, de modo a concorrerem, no mínimo, em condições pari passu com a referida nova dívida da Emissora, ou seja, a nova dívida não terá qualquer prioridade de pagamento em relação às Debêntures e deverá concorrer de forma equivalente às Debêntures em processos de falência ou recuperação judicial; e
29. a realização de redução do capital social da Emissora sem a prévia autorização dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto (i) se tal redução de capital decorrer de operação de absorção de prejuízos acumulados; (ii) no caso de redução de capital, com o objetivo exclusivo de que a restituição a ser paga aos acionistas da Emissora, em virtude de referida redução, seja realizada, exclusivamente, por meio da incorporação do Imóvel ao patrimônio dos acionistas; e (iii) no caso de redução de capital, no montante de até R$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) com os recursos obtidos através da integralização dos CRI para distribuição aos acionistas.
    1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 acima, deverá ser comunicada pela Emissora à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, pela Debenturista.
    2. Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusula 5.2.1 acima, observados os respectivos prazos de cura, se houver, a Securitizadora, na condição de credora dos Créditos Imobiliários, e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura.
    3. A declaração pela Securitizadora, na qualidade de Debenturista, do vencimento antecipado desta Escritura e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI, caso seja verificada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, dependerá de deliberação prévia de Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para a finalidade de deliberar pelo não vencimento antecipado das Debêntures. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação ou, instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, em primeira ou em segunda convocação, não houver quórum necessário para a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures. Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado dos CRI, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o patrimônio separado dos CRI poderão tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas.
    4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, em razão de quaisquer dos itens previstos acima, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a efetuar o pagamento integral do Montante Devido Antecipadamente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados: (i) com relação às Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação às Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que tiver ocorrido a Assembleia Geral de Titulares de CRI e não houver obtenção do quórum de instalação ou, instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, em primeira ou em segunda convocação, não houver quórum necessário para a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis.
       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) despesas devidas pela Emissora; (ii) encargos moratórios aplicáveis e demais encargos previstos nos Documentos da Operação; (iii) Remuneração capitalizadas em meses anteriores e não pagas; (iv) Remuneração do respectivo mês de pagamento; (v) Amortização do Valor Nominal atualizado no respectivo período, conforme tabela do Anexo I desta Escritura de 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, 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 até a quitação da integralidade das Obrigações Garantidas.
30. **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**
    1. A Emissora adicionalmente se obriga a:
31. fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:
32. dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas auditadas, 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, ou, neste prazo, as respectivas demonstrações financeiras pro forma não auditadas, devendo entregar as versões finais auditadas com relatório da administração e do relatório dos auditores independentes em até 5 (cinco) dias úteis após a sua divulgação; bem como; (2) declaração assinada, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura; e (c) 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 (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora;
33. até a data de suas publicações, os atos e decisões referidos na Cláusula 4.12 acima;
34. em até 5 (cinco) dias úteis, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, inclusive para verificar o cumprimento das obrigações nos termos desta Escritura, 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;
35. caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento;
36. quaisquer informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não pecuniária, nos termos ou condições desta Escritura e dos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento ou de seu conhecimento, respectivamente;
37. todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura, comprometeu-se a enviar à Debenturista nos prazos estabelecidos nesta Escritura;
38. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da citação, cópia de pedido de falência, insolvência ou recuperação, conforme aplicável, apresentado por terceiros;
39. no prazo de até 90 (noventa) dias corridos, contados da Data de Emissão, apresentar **(1)** comprovante de pagamento com a quitação dos débitos de IPTU do Imóvel; e **(2)** comprovante de atualização cadastral perante a Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, tendo em vista, que na presente data, os imóveis ainda estão cadastrados em nome dos proprietários anteriores (Contribuintes nºs 009.088.0038-1, 009.088.0458-1 e 009.088.0457-1);
40. comunicação escrita sobre a ocorrência de qualquer alteração na situação financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, bens, ativos, resultados operacionais ou comerciais da Emissora, consideradas em conjunto, que tenha um efeito adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura ou dos demais Documentos da Operação (“Efeito Adverso Relevante”) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data em que tomar conhecimento de cada evento ou situação;
41. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I, alíneas (a) e (b), acima, declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e
42. informação, em até 2 (dois) Dias Úteis após sua ciência, à Debenturista, da ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado.
43. 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;
44. proceder, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Emissão, a inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e apresentar cópia autenticada das páginas dos referidos livros à Debenturista e/ao Agente Fiduciário dos CRI;
45. 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 e com as regras da CVM aplicáveis;
46. cumprir todas as determinações da CVM aplicáveis à Emissora, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;
47. submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM, , a partir do exercício de 2021 (inclusive);
48. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
49. notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
50. 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 causar um Efeito Adverso Relevante;
51. 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 Efeito 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;
52. observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM 358”), no tocante a dever de sigilo e normas de conduta;
53. cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação possam se concretizar;
54. 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;
55. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la à Debenturista no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;
56. enviar à Debenturista 1 (uma) via original desta Escritura e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, em até 2 (dois) Dias Úteis após o referido registro;
57. assegurar e defender, de forma adequada e tempestiva, de qualquer ato, ação, litígio, arbitragem, processo administrativo, reivindicação de terceiros, procedimento ou processo de que tenha conhecimento e que possa afetar diretamente, no todo ou em parte, o cumprimento, pela Emissora, dos termos desta Escritura ou as Debêntures, bem como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI da ação, litígio, arbitragem, processo administrativo, procedimento ou processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Emissora, mantendo a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI atualizados durante todo o processo, desde que, em qualquer caso, referidas informações não estejam sujeitas à confidencialidade ou impedidas de divulgação por ondem judicial ou autoridade, observado que informações confidenciais que a Emissora obtenha autorização para compartilhar deverão ser tratadas em caráter sigiloso;
58. em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, cumprir em todos seus aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de suas atividades principais, relativas ao direito do trabalho no que tange à prostituição ou utilização em atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, segurança e saúde ocupacional, e, ainda: (a) a Política Nacional do Meio Ambiente, (b) as Resoluções do Conama – Conselho Nacional do Meio Ambiente, e (c) as demais legislações e regulamentações ambientais e relacionadas à saúde e segurança ocupacional supletivas (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, obrigando-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto caso referidas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emissora na esfera judicial e/ou administrativa dentro do prazo legal;
59. em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, cumprir em todos aspectos as Leis Anticorrupção;
60. cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura;
61. aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura;
62. comunicar a Debenturista, no prazo de 10 (dez) dias, contados da respectiva ciência formal pela Emissora, sobre eventuais autuações pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento, exceto: (a) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou (b) no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em um Efeito Adverso Relevante;
63. assegurar que os recursos líquidos obtidos com as Debêntures não sejam empregados em: (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção;
64. praticar os atos, assinar documento ou contrato adicional necessários à manutenção dos direitos decorrentes desta Escritura, bem como proceder, às suas expensas, o registro desta Escritura e de eventuais aditamentos nos termos aqui previstos;
65. manter esta Escritura válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor até o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura;
66. cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Debenturista na qual declare que ocorreu qualquer inadimplemento à presente Escritura, as instruções emanadas pela Debenturista, nos termos e nos prazos previstos nesta Escritura; e
67. não utilizar os recursos captados no âmbito da Emissão em desacordo com as finalidades previstas nesta Escritura.
    1. Despesas da Emissão e Fundo de Despesas
       1. Além dos Créditos Imobiliários, serão depositados na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), recursos em montante aplicáveis ao pagamento das tarifas e despesas descritas nesta Escritura (“Fundo de Despesas”), sendo certo que para fins de constituição do Fundo de Despesas, tais valores serão deduzidos do valor da Integralização das Debêntures e constituirão fundo de despesas, o qual terá o valor inicial de R$ 72.524,32 (setenta e dois mil, quinhentos e vinte e quatro reais e trinta e dois centavos) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), que deverá permanecer vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, com o valor mínimo equivalente ao necessário para arcar com as despesas recorrentes e extraordinárias especificadas no Anexo V, estimadas para os próximos 6 (seis) meses de operação e deverá ser recomposto pela Emissora nos termos da Cláusula 6.2.4 abaixo.
       2. Os recursos alocados no Fundo de Despesas integrarão o patrimônio separado dos CRI, e poderão ser aplicados pela Securitizadora nos moldes previstos do item 6.2.5 abaixo, servindo, exclusivamente, para o pagamento, direto e/ou indireto, das despesas recorrentes e extraordinárias especificadas no Anexo V, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Emissora, ou, ainda, por recursos do patrimônio separado dos CRI, em caso de inadimplemento pela Emissora.
       3. Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.
       4. Caso o Fundo de Despesas atinja o montante de R$ 35.000,00 (“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”), a Debenturista deverá chamar a Emissora a aportar recursos, sendo certo que a Emissora obriga-se a recompor o valor do Fundo de Despesas para que conste montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da solicitação da Securitizadora, toda vez que o valor do Fundo de Despesas atingir valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
       5. O pagamento das despesas acima previstas, mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da despesa.
       6. Aplicação dos Recursos na Conta do Centralizadora: Enquanto estejam depositados na Conta Centralizadora os recursos oriundos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados em qualquer uma das aplicações: (i) Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Banco Bradesco S.A., ou, ainda, (ii) títulos públicos federais de curta duração e indexados ao CDI (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão 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 essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Emissora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Emissora, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.
       7. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à Emissão e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis.
       8. Os Titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.
       9. 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.
       10. 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 continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora.
       11. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, nos termos do Anexo V desta Escritura.
       12. Caso a Emissora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os titulares de CRI arcarão com o Custo 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.
       13. Obrigação de Indenização: A Emissora obriga-se a manter indenes e a indenizar a Securitizadora e os Titulares dos CRI por perdas e danos, bem como por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida pela Securitizadora que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, que venha a ser devido diretamente em decorrência: (i) da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura; (ii) do dano ambiental causado pela Emissora decorrente dos Terminais, ou de qualquer prejuízo ambiental que, de qualquer forma, a respectiva autoridade entenda estar relacionado aos Terminais; (iii) da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Escritura e (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 descritos nesta Escritura, danos ambientais e/ou fiscais (inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do patrimônio separado dos CRI) ou o cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo, mas sem limitação, tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, 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 contra ela intentada, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, a Escritura e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis, sendo certo que caberá direito de regresso da Emissora em relação à terceiros se o procedimento judicial for favorável à Emissora, após decisão transitada em julgado. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem: (i) despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas; (ii) danos indiretos e/ou lucros cessantes, exceto se previstos em decisão judicial; ou (iii) perdas, danos diretos ou despesas comprovadamente resultantes de culpa grave ou dolo por parte da Securitizadora.
       14. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 6.2.12 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Securitizadora, indicando o montante a ser pago e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.
       15. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, à Emissora na conta de sua titularidade, conforme informada à época, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos do investimento dos valores existentes no Fundo de Despesas nas aplicações financeiras referidas acima.
68. **DECLARAÇÕES DA EMISSORA** 
    1. A Emissora declara e garante à Debenturista, sob responsabilidade civil e criminal que:
69. está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar a presente Escritura e os Documentos da Operação. E a cumprir com todas as obrigações aqui e ali 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;
70. a celebração desta Escritura, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e;
71. é sociedade devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
72. as pessoas que representam a Emissora na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
73. cumpre, por si e por seus administradores, com as regras de destinação dos recursos decorrente da emissão das Debêntures, nos termos da legislação aplicável e desta Escritura;
74. cumpre, por si e por seus administradores, 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;
75. esta Escritura e os demais Documentos da Operação que faz parte e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
76. a emissão das Debêntures, a celebração desta Escritura e dos Documentos da Operação, o cumprimento das obrigações aqui e ali 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, 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; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emissora sejam 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, que não os previstos nas Debêntures e nos demais Documentos da Operação;
77. não se utilizam de trabalho infantil ou escravo ou análogo ao escravo para a realização de suas atividades, bem como não existem, nesta data, contra a Emissora, processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
78. as declarações e garantias prestadas nesta Escritura são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes na data desta Escritura e nenhuma delas omite qualquer fato relevante relacionado aos seus respectivos objetos;
79. não possui quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas suas demonstrações financeiras ou em suas notas explicativas que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
80. está cumprindo 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/ou cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
81. a Emissora possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a falha em obter tais instrumentos não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

1. não há, para fins de emissão das Debêntures e formalização desta Escritura descumprimento de 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 alínea visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, esta Escritura e/ou os CRI;
2. 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, e está de acordo com todas as regras estabelecidas;
3. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA/IBGE, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
4. 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;
5. não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emissora previstas nas Debêntures;
6. as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora datada de 31 de dezembro de 2020 representa corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela datas e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil. Ainda, refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora e, desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhum Efeito Adverso Relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emissora;
7. não foi notificada, citada ou de qualquer forma cientificada de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito das Debêntures, desta Escritura e dos Documentos da Operação;
8. 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;
9. a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
10. possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta Oferta e entendem os riscos inerentes à Oferta;
11. não há qualquer alteração na composição societária da Emissora e, 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;
12. inexiste 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 coligadas;
13. (a) seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) absteve-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (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;
14. não houve: (a) utilização dos recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realização de 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) prática de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realização de pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) realização de um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e
15. direta ou indiretamente, 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 2 (dois) Dias Úteis da data de seu conhecimento.
16. **ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** 
    1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários oriundos desta Escritura. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades:
17. a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nesta Escritura, apurando e informando à Emissora os valores por ela devidos, nos termos da presente Escritura;
18. dar quitação com relação ao recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Emissora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários; e
19. a emissão dos termos de liberação de garantia, sob ciência do Agente Fiduciário dos CRI, quando encerrados o regime fiduciário da Emissão.
    1. Pagamentos feitos pela Emissora. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos das Debêntures, conforme datas de pagamento e condições estabelecidas na Escritura, serão depositados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora.
    2. Patrimônio Separado dos CRI.Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, das Debêntures, das garantias e os direitos de crédito decorrentes da Conta Centralizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a Escritura e os direitos de crédito decorrentes da Conta Centralizadora:
20. constituirão patrimônio separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em qualquer hipótese;
21. permanecerão segregadas do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;
22. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI;
23. estarão isentas de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, ressalvadas as hipóteses previstas em lei;
24. não poderão ser utilizadas na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
25. somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI.
26. **ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS**
    1. Caso a qualquer momento durante a vigência desta Escritura houver mais de um titular das Debêntures, o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de “Debenturista” prevista nesta Escritura. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista (“Assembleia Geral de Debenturistas”).
    2. Após a emissão dos CRI, somente após prévia orientação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI (estes últimos observados o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Emissora para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme disposto no Termo de Securitização.
    3. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada: (i) pela Emissora; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures; ou ainda (iii) pela CVM.
    4. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, respeitadas as regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.
    5. A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures e, em segunda convocação, com qualquer número.
    6. Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os titulares das Debêntures.
    7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturistas exceto (i) quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas ou (ii) quando formalmente solicitado pela Debenturista, hipóteses em que a presença da Emissora será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Emissora ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturistas, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.
    8. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes, ou, conforme o caso, àquele que for designado pela CVM.
    9. Exceto se de outra forma disposto nesta Escritura, as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas por titulares de Debêntures que representem, em primeira convocação, mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Debêntures, ou em segunda convocação, mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Debêntures presentes, desde que representem, no mínimo 20% (vinte por cento) da totalidade das Debêntures.
    10. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.
    11. As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.
    12. Ressalvado o previsto na Cláusula 8.2.4 do Termo de Securitização relativo ao resgate antecipado dos CRI e, consequentemente, o vencimento antecipado das Debêntures, as deliberações para: (A) a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da Amortização das Debêntures; (ii) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; (iii) às alterações da Remuneração das Debêntures; (iv) à alteração ou exclusão dos eventos de vencimento antecipado automáticos e não automáticos; (v) ao resgate antecipado das Debêntures; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura, serão tomadas por titulares das Debêntures que representem 2/3 (dois terços) das Debêntures, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente; e (B) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura, que vise à defesa dos direitos e interesses da Debenturista, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por titulares das Debêntures que representem, em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Debêntures, ou em segunda convocação, mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Debêntures presentes, desde que representem, no mínimo 20% (vinte por cento) da totalidade das Debêntures .
    13. Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.
27. **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, bem como com os outros Documentos da Operação.
    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 do 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; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; (iv) envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; e (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação.
    9. 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.
    10. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura de Emissão de Debêntures, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.
28. **GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS**
    1. Guarda de Documentos. As Partes estabelecem que, a partir da celebração do presente Escritura, a Securitizadora será responsável pela guarda de uma via eletrônica da Escritura, do Termo de Securitização, Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Distribuição. Sendo que é de responsabilidade da Instituição Custodiante a guarda de uma via original da Escritura de Emissão de CCI.
29. **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.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 16 de agosto de 2021.

*(Página de assinatura 1/2 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada da* *IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., firmado em 16 de agosto de 2021)*

**IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*Emissora*

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

*(Página de assinatura 2/2 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., firmado em 16 de agosto de 2021)*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Debenturista*

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

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  CPF: |  | Nome:  CPF: |

**ANEXO I – FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cronograma de Pagamentos** | | | | |
| **N** | **Data de Aniversário** | **Data de Pagamento** | **Tai** | **Incorpora Juros?** |
| 1 | 18/09/2021 | 16/09/2021 | 0,1861% | NÃO |
| 2 | 18/10/2021 | 14/10/2021 | 0,1876% | NÃO |
| 3 | 18/11/2021 | 16/11/2021 | 0,1890% | NÃO |
| 4 | 18/12/2021 | 16/12/2021 | 0,1905% | NÃO |
| 5 | 18/01/2022 | 14/01/2022 | 0,1921% | NÃO |
| 6 | 18/02/2022 | 16/02/2022 | 0,1936% | NÃO |
| 7 | 18/03/2022 | 16/03/2022 | 0,1951% | NÃO |
| 8 | 18/04/2022 | 13/04/2022 | 0,1967% | NÃO |
| 9 | 18/05/2022 | 16/05/2022 | 0,1983% | NÃO |
| 10 | 18/06/2022 | 15/06/2022 | 0,1999% | NÃO |
| 11 | 18/07/2022 | 14/07/2022 | 0,2015% | NÃO |
| 12 | 18/08/2022 | 16/08/2022 | 0,2031% | NÃO |
| 13 | 18/09/2022 | 15/09/2022 | 0,2048% | NÃO |
| 14 | 18/10/2022 | 14/10/2022 | 0,2064% | NÃO |
| 15 | 18/11/2022 | 16/11/2022 | 0,2081% | NÃO |
| 16 | 18/12/2022 | 15/12/2022 | 0,2098% | NÃO |
| 17 | 18/01/2023 | 16/01/2023 | 0,2115% | NÃO |
| 18 | 18/02/2023 | 16/02/2023 | 0,2132% | NÃO |
| 19 | 18/03/2023 | 16/03/2023 | 0,2150% | NÃO |
| 20 | 18/04/2023 | 14/04/2023 | 0,2168% | NÃO |
| 21 | 18/05/2023 | 16/05/2023 | 0,2185% | NÃO |
| 22 | 18/06/2023 | 15/06/2023 | 0,2203% | NÃO |
| 23 | 18/07/2023 | 14/07/2023 | 0,2222% | NÃO |
| 24 | 18/08/2023 | 16/08/2023 | 0,2240% | NÃO |
| 25 | 18/09/2023 | 14/09/2023 | 0,2259% | NÃO |
| 26 | 18/10/2023 | 16/10/2023 | 0,2277% | NÃO |
| 27 | 18/11/2023 | 16/11/2023 | 0,2296% | NÃO |
| 28 | 18/12/2023 | 14/12/2023 | 0,2316% | NÃO |
| 29 | 18/01/2024 | 16/01/2024 | 0,2335% | NÃO |
| 30 | 18/02/2024 | 15/02/2024 | 0,2355% | NÃO |
| 31 | 18/03/2024 | 14/03/2024 | 0,2375% | NÃO |
| 32 | 18/04/2024 | 16/04/2024 | 0,2395% | NÃO |
| 33 | 18/05/2024 | 16/05/2024 | 0,2415% | NÃO |
| 34 | 18/06/2024 | 14/06/2024 | 0,2435% | NÃO |
| 35 | 18/07/2024 | 16/07/2024 | 0,2456% | NÃO |
| 36 | 18/08/2024 | 15/08/2024 | 0,2477% | NÃO |
| 37 | 18/09/2024 | 16/09/2024 | 0,2498% | NÃO |
| 38 | 18/10/2024 | 16/10/2024 | 0,2520% | NÃO |
| 39 | 18/11/2024 | 13/11/2024 | 0,2541% | NÃO |
| 40 | 18/12/2024 | 16/12/2024 | 0,2563% | NÃO |
| 41 | 18/01/2025 | 16/01/2025 | 0,2585% | NÃO |
| 42 | 18/02/2025 | 14/02/2025 | 0,2608% | NÃO |
| 43 | 18/03/2025 | 14/03/2025 | 0,2630% | NÃO |
| 44 | 18/04/2025 | 16/04/2025 | 0,2653% | NÃO |
| 45 | 18/05/2025 | 15/05/2025 | 0,2676% | NÃO |
| 46 | 18/06/2025 | 16/06/2025 | 0,2700% | NÃO |
| 47 | 18/07/2025 | 16/07/2025 | 0,2723% | NÃO |
| 48 | 18/08/2025 | 14/08/2025 | 0,2747% | NÃO |
| 49 | 18/09/2025 | 16/09/2025 | 0,2771% | NÃO |
| 50 | 18/10/2025 | 16/10/2025 | 0,2796% | NÃO |
| 51 | 18/11/2025 | 14/11/2025 | 0,2821% | NÃO |
| 52 | 18/12/2025 | 16/12/2025 | 0,2846% | NÃO |
| 53 | 18/01/2026 | 15/01/2026 | 0,2871% | NÃO |
| 54 | 18/02/2026 | 12/02/2026 | 0,2897% | NÃO |
| 55 | 18/03/2026 | 16/03/2026 | 0,2923% | NÃO |
| 56 | 18/04/2026 | 16/04/2026 | 0,2949% | NÃO |
| 57 | 18/05/2026 | 14/05/2026 | 0,2976% | NÃO |
| 58 | 18/06/2026 | 16/06/2026 | 0,3003% | NÃO |
| 59 | 18/07/2026 | 16/07/2026 | 0,3030% | NÃO |
| 60 | 18/08/2026 | 14/08/2026 | 0,3058% | NÃO |
| 61 | 18/09/2026 | 16/09/2026 | 1,3876% | NÃO |
| 62 | 18/10/2026 | 15/10/2026 | 1,4156% | NÃO |
| 63 | 18/11/2026 | 16/11/2026 | 1,4446% | NÃO |
| 64 | 18/12/2026 | 16/12/2026 | 1,4747% | NÃO |
| 65 | 18/01/2027 | 14/01/2027 | 1,5058% | NÃO |
| 66 | 18/02/2027 | 16/02/2027 | 1,5380% | NÃO |
| 67 | 18/03/2027 | 16/03/2027 | 1,5715% | NÃO |
| 68 | 18/04/2027 | 15/04/2027 | 1,6063% | NÃO |
| 69 | 18/05/2027 | 14/05/2027 | 1,6423% | NÃO |
| 70 | 18/06/2027 | 16/06/2027 | 1,6799% | NÃO |
| 71 | 18/07/2027 | 15/07/2027 | 1,7189% | NÃO |
| 72 | 18/08/2027 | 16/08/2027 | 1,7595% | NÃO |
| 73 | 18/09/2027 | 16/09/2027 | 1,8019% | NÃO |
| 74 | 18/10/2027 | 14/10/2027 | 1,8460% | NÃO |
| 75 | 18/11/2027 | 16/11/2027 | 1,8921% | NÃO |
| 76 | 18/12/2027 | 16/12/2027 | 1,9403% | NÃO |
| 77 | 18/01/2028 | 14/01/2028 | 1,9906% | NÃO |
| 78 | 18/02/2028 | 16/02/2028 | 2,0433% | NÃO |
| 79 | 18/03/2028 | 16/03/2028 | 2,0986% | NÃO |
| 80 | 18/04/2028 | 13/04/2028 | 2,1565% | NÃO |
| 81 | 18/05/2028 | 16/05/2028 | 2,2174% | NÃO |
| 82 | 18/06/2028 | 14/06/2028 | 2,2814% | NÃO |
| 83 | 18/07/2028 | 14/07/2028 | 2,3488% | NÃO |
| 84 | 18/08/2028 | 16/08/2028 | 2,4198% | NÃO |
| 85 | 18/09/2028 | 14/09/2028 | 2,4948% | NÃO |
| 86 | 18/10/2028 | 16/10/2028 | 2,5741% | NÃO |
| 87 | 18/11/2028 | 16/11/2028 | 2,6581% | NÃO |
| 88 | 18/12/2028 | 14/12/2028 | 2,7472% | NÃO |
| 89 | 18/01/2029 | 16/01/2029 | 2,8418% | NÃO |
| 90 | 18/02/2029 | 15/02/2029 | 2,9427% | NÃO |
| 91 | 18/03/2029 | 15/03/2029 | 3,0502% | NÃO |
| 92 | 18/04/2029 | 16/04/2029 | 3,1652% | NÃO |
| 93 | 18/05/2029 | 16/05/2029 | 3,2884% | NÃO |
| 94 | 18/06/2029 | 14/06/2029 | 3,4208% | NÃO |
| 95 | 18/07/2029 | 16/07/2029 | 3,5634% | NÃO |
| 96 | 18/08/2029 | 16/08/2029 | 3,7174% | NÃO |
| 97 | 18/09/2029 | 14/09/2029 | 3,8842% | NÃO |
| 98 | 18/10/2029 | 16/10/2029 | 4,0656% | NÃO |
| 99 | 18/11/2029 | 14/11/2029 | 4,2636% | NÃO |
| 100 | 18/12/2029 | 14/12/2029 | 4,4804% | NÃO |
| 101 | 18/01/2030 | 16/01/2030 | 4,7189% | NÃO |
| 102 | 18/02/2030 | 14/02/2030 | 4,9825% | NÃO |
| 103 | 18/03/2030 | 14/03/2030 | 5,2755% | NÃO |
| 104 | 18/04/2030 | 16/04/2030 | 5,6030% | NÃO |
| 105 | 18/05/2030 | 16/05/2030 | 5,9714% | NÃO |
| 106 | 18/06/2030 | 14/06/2030 | 6,3891% | NÃO |
| 107 | 18/07/2030 | 16/07/2030 | 6,8664% | NÃO |
| 108 | 18/08/2030 | 15/08/2030 | 7,4172% | NÃO |
| 109 | 18/09/2030 | 16/09/2030 | 8,0598% | NÃO |
| 110 | 18/10/2030 | 16/10/2030 | 8,8194% | NÃO |
| 111 | 18/11/2030 | 13/11/2030 | 9,7309% | NÃO |
| 112 | 18/12/2030 | 16/12/2030 | 10,8451% | NÃO |
| 113 | 18/01/2031 | 16/01/2031 | 12,2379% | NÃO |
| 114 | 18/02/2031 | 14/02/2031 | 14,0287% | NÃO |
| 115 | 18/03/2031 | 14/03/2031 | 16,4165% | NÃO |
| 116 | 18/04/2031 | 16/04/2031 | 19,7596% | NÃO |
| 117 | 18/05/2031 | 15/05/2031 | 24,7744% | NÃO |
| 118 | 18/06/2031 | 16/06/2031 | 33,1326% | NÃO |
| 119 | 18/07/2031 | 16/07/2031 | 49,8493% | NÃO |
| 120 | 18/08/2031 | 14/08/2031 | 100,0000% | NÃO |

**ANEXO II – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

**Boletim de Subscrição de Debêntures**

**Nº 1**

**Emissora**

|  |
| --- |
| **IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.934.544/0001-91 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.574.141. |

**Debenturista ou Subscritor**

|  |
| --- |
| **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949. |

**Características da Emissão**

|  |
| --- |
| Foram emitidas 23.000 (vinte e três mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) em 16 de agosto 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 16 de agosto 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:  **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** | | | | | | Tel.:  (11) 3320-7474 |
| Endereço:  Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215 | | | | E-mail:  [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc) | | |
| Bairro:  Itaim Bibi | CEP:  04533-004 | | 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:  08.769.451/0001-08 | |
| 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:  23.000 (vinte e três mil) | Série das Debêntures Subscritas:  Série Única | Valor Nominal Unitário:  R$ 1.000,00(um mil reais) | Valor de integralização:  23.000.000,00(vinte e três milhões de reais) |

**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 prevista 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.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** |
| **Informações Adicionais**  Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:  Emissora:  **IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Parte, Itaim Bibi  CEP 04538-060 – São Paulo - SP  At.: João Toazza  Telefone: (11) 3124-2184  E-mail: [joao.toazza@hedgeinvest.com.br](mailto:joao.toazza@hedgeinvest.com.br); / [imobiliario@hedgeinvest.com.br](mailto:imobiliario@hedgeinvest.com.br)  Debenturista:  **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi  CEP 04533-010 – São Paulo - SP  At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico  Telefone: (11) 3320-7474  E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc) | |

**ANEXO III – RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES**

**Recibo de Integralização de debêntures, em Série Única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie Quirografária, a ser convolada na Espécie com Garantia Real, da 1ª emissão da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**Emissora**

|  |
| --- |
| **IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.934.544/0001-91 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.574.141. |

**Debenturista**

|  |
| --- |
| **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949. |

**Declarações**

|  |
| --- |
| Foram integralizadas, nesta data, 23.000 (vinte e três mil) debêntures emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, celebrado em 16 de agosto 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 4.6.1 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.

**IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

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

**ANEXO IV – DESPESAS PARA REEMBOLSO**

Identificação das despesas incorridas no máximo nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederam o encerramento da distribuição que serão objeto de reembolso:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel** | **Vendedores** | **Datas de Pagamento** | **Documento** | **Valor Pago** | **Descrição** | **Percentual** |
| 176.167 | Eunice Caldeira de Freitas Chaves Pacheco, inscrita no CPF/ME sob o nº 117.013.158-15; e  Wilson Nascimento Chaves Pacheco, inscrito no CPF/ME sob o nº 397.750.468-18 | 22/04/2020 | Escritura de Venda e Compra, celebrada em 22/04/2020, conforme lavrada no Livro 5.708, página 023, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP | R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), pagos em 22/04/2021 | Aquisição de Imóvel | 21,69% |
| 176.170 | Maria de Nazareth Fontes Coutinho de Freitas, inscrita no CPF/ME sob o nº 756.020.168-72;  Maria Alice Coutinho de Freitas, inscrita no CPF/ME sob o nº 296.745.698-55; e  Maria Luiza Coutinho de Freitas Boccatto, inscrita no CPF/ME sob o nº 296.747.378-20, casada em comunhão parcial de bens com Fausto Boccatto Rosa, inscrito no CPF/ME sob o nº 298.062.068-8. | 22/04/2020 | Escritura de Venda e Compra, celebrada em 22/04/2020, conforme lavrada no Livro 5.708, página 017, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP | R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), pagos em 22/04/2021 | Aquisição de Imóvel | 21,69% |
| 14.781 | Robert Schachter, inscrito no CPF/ME sob o nº 007.663.928-21 | 03/04/2020  03/05/2020  03/06/2020  03/07/2020 | Escritura de Venda e Compra, celebrada em 03/04/2020, conforme lavrada no Livro 5.680, página 325, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP | R$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais), pagos em 03/04/2020 o valor de R$ 1.350.000,00 e por meio de 3 (três) notas promissórias, cada uma no valor de R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), a primeira paga em 03/05/2020, a segunda paga em 03/06/2020 e a terceira paga em 03/07/2020 | Aquisição de Imóvel | 11,71% |
| 32.571 | Cassia Raimundo, inscrita no CPF/ME sob o nº 125.605.858-04;  Fátima Thais Cortesia, inscrita no CPF/ME sob o nº 450.016.448-01; e  Luiz Carlos Cardoso Cortesia, inscrito no CPF/ME sob o nº 567.521.938-27. | 10/07/2020  10/08/2020  10/09/2020 | Escritura de Venda e Compra, celebrada em 10/07/2020, conforme lavrada no Livro 5.753, página 003, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP | R$ 2.110.130,01 (dois milhões, cento e dez mil, cento e trinta e reais e um centavo), pagos da seguinte forma:  R$ 154.403,21 (cento e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e três reais e vinte e um centavos), pagos em 10/07/2020;  R$ 548.973,46 (quinhentos e quarenta e oito mil, novecentos e setenta e três reais e quarenta e seis centavos), pagos em 10/07/2020;  R$ 1.406.753,34 (um milhão, quatrocentos e seis mil, setecentos e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos), pagos em 02 parcelas no valor de R$ 703.376,67 (setecentos e três mil, trezentos e setenta e seis reais e sessenta e sete centavos), sendo a primeira parcela paga em 10/08/2020 e a segunda parcela paga em 10/09/2020. | Aquisição de Imóvel | 9,15% |
| 88.417 | Florisvaldo Soares de Oliveira, inscrito no CPF/ME sob o nº 593.203.388-68; e  Maria da Glória de Oliveira, inscrita no CPF/ME sob o nº 252.556.958-07. | 15/04/2020  15/05/2020  15/06/2020  15/07/2020 | Escritura de Venda e Compra, celebrada em 15/04/2020, conforme lavrada no Livro 5.753, página 003, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP | R$ 2.602.900,95 (dois milhões, seiscentos e dois mil, novecentos reais e noventa e cinco centavos) pagos da seguinte forma:  R$ 1.301.450,46 (um milhão, trezentos e um mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos) pago em 15/04/2021;  R$ 1.301.450,46 (um milhão, trezentos e um mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos) pago em 03 parcelas no valor de R$ 433.816,83 (quatrocentos e trinta e três mil, oitocentos e dezesseis reais e oitenta e três centavos), sendo a primeira parcela paga em 15/05/2020, a segunda parcela paga em 15/06/2020 e a terceira parcela paga em 15/07/2020. | Aquisição de Imóvel | 11,29% |
| 126.744 | Natal Aricó Júnior, inscrito no CPF/ME sob o nº 659.600.098-20; e  Ivani Raphael Aricó, inscrita no CPF/ME sob o nº 067.898.358-57. | 27/04/2020  27/05/2020  27/06/2020 | Escritura de Venda e Compra, celebrada em 27/04/2020, conforme lavrada no Livro 5.708, página 049, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP | R$ 2.149.315,79 (dois milhões, centos e quarenta e nove mil, trezentos e quinze reais e setenta e nove centavos), pagos da seguinte forma:  R$ 1.074.657,89 (um milhão, setenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e nove centavos), pago em 27/04/2020;  R$ 1.074.657,90 (um milhão, setenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e noventa centavos), pago em 02 parcelas de R$ 537.328,95 (quinhentos e trinta e sete mil, trezentos e vinte e oito reais e noventa e cinco centavos), sendo a primeira parcela paga em 27/05/2020 e a segunda parcela paga em 27/06/2020. | Aquisição de Imóvel | 9,32% |
| 13.785 | Airton Armando Di Santoro, inscrito no CPF/ME sob o nº 022.154.848-37; e  Luciana Maria de Castro Silva Di Santoro, inscrita no CPF/ME sob o nº 125.100.268-44. | 28/04/2020  28/05/2020  28/06/2020 | Escritura de Venda e Compra, celebrada em 28/04/2021, conforme lavrada no Livro 5.708, página 069, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP | R$ 1.737.013,67 (um milhão, setecentos e trinta e sete mil, treze reais e sessenta e sete centavos), pagos da seguinte forma:  R$ 579.004,57 (quinhentos e setenta e nove mil, quatro reais e cinquenta e sete centavos), pagos em 28/04/2021;  R$ 1.158.009,10 (um milhão, cento e cinquenta e oito mil, nove reais e dez centavos), pagos em 02 parcelas de R$ 579.004,55 (quinhentos e setenta e nove mil, quatro reais e cinquenta e cinco centavos), sendo a primeira parcela paga em 28/05/2020 e a segunda parcela paga em 28/06/2020. | Aquisição de Imóvel | 7,53% |
| 132.150 | Braz Martins de Miranda, inscrito no CPF/ME sob o nº 912.530.048-20; e  Ana Maria Santos de Miranda, inscrita no CPF/ME sob o nº 032.625.518-48. | 05/06/2020  05/07/2020 | Escritura de Venda e Compra, celebrada em 05/06/2020, conforme lavrada no Livro 5.708, página 349, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP | R$ 1.757.897,44 (um milhão, setecentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos), pagos da seguinte forma:  R$ 878.948,72 (oitocentos e setenta e oito mil, novecentos e quarenta e oito reais e setenta e dois centavos) pagos em 05/06/2020; e  R$ 878.948,72 (oitocentos e setenta e oito mil, novecentos e quarenta e oito reais e setenta e dois centavos) pagos em 05/07/2020. | Aquisição de Imóvel | 7,62% |

**ANEXO V – DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PRESTADOR** | **DESCRIÇÃO** | **PERIODICIDADE** | **VALOR LÍQUIDO** |
| B3 | CETIP | Registro CRI | FLAT | R$ 6.670,00 |
| B3 | CETIP | Registro CCI | FLAT | R$ 230,00 |
| VIRGO | Coordenador Líder | FLAT | R$ 12.000,00 |
| VIRGO | Emissão | FLAT | R$ 18.000,00 |
| OT | Implantação Agente Fiduciário | FLAT | R$ 8.000,00 |
| OT | Instituição Custodiante | FLAT | R$ 2.000,00 |
| OT | Agente Registrador | FLAT | R$ 2.000,00 |
| OT | Agente Fiduciário | ANUAL | R$ 17.000,00 |
| OT | Instituição Custodiante | ANUAL | R$ 2.000,00 |
| VIRGO | Taxa de Gestão | MENSAL | R$ 2.700,00 |
| Link | Contador | MENSAL | R$ 110,00 |
| BLB | Auditoria | MENSAL | R$ 150,00 |
| Bradesco | Escriturador | MENSAL | R$ 500,00 |
| Bradesco | Tarifa da Conta | MENSAL | R$ 90,00 |
| B3 | CETIP\* | Taxa Transação | MENSAL | R$ 80,00 |
| B3 | CETIP\* | Utilização Mensal | MENSAL | R$ 70,00 |
| B3 | CETIP\* | Custódia de CCI | MENSAL | R$ 253,00 |
| **TOTAL** |  |  | **R$ 71.853,00** |

\* Custo Estimado

**ANEXO VI – MODELO DECLARAÇÃO CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES, ADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES E NÃO OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO E EFEITO ADVERSO RELEVANTE**

São Paulo, [-] de [-] de 2021

À

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Securitizadora”)**

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

CEP 04533-004 - São Paulo - SP

Ref.: 345ª Série da 345ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”).

**IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.934.544/0001-91 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.574.141, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora das Debêntures (“Emissora”), nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.”* (“Escritura”), celebrado entre a Emissora e a Securitizadora em 16 de agosto de 2021, o qual é parte integrante de operação estruturada composta por uma série de contratos para a emissão dos CRI (“Operação Estruturada”), declara, na presente data, para todos os fins de fato e de direito:

1. Todas as Condições Precedentes constantes da Cláusula 4.7 da Escritura foram cumpridas;
2. Estar adimplente com todas as obrigações firmadas na Escritura, não tendo incorrido, em especial, em nenhuma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula Quinta da Escritura; e
3. Não ter experimentado qualquer Efeito Adverso Relevante, nos termos na Cláusula 6.1 da Escritura que possam inviabilizar a Operação Estruturada.

**IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  CPF: |  | Nome:  CPF: |

**ANEXO VII – DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**

1. *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.”* celebrado entre a IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de Emissora e a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, no dia 16 de agosto de 2021;
2. *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real sob a Foram Escritural e Outras Avenças”*, celebrado pela Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de emitente e a IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de interveniente anuente, no dia 16 de agosto de 2021;
3. *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado, em 16 de agosto de 2021, entre a IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de fiduciante e a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de fiduciária;
4. “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 345ª Série da 345ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”*, celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, no dia 16 de agosto de 2021 ; e
5. “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, sob Regime de Garantia de Melhores Esforços de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 345ª Série da 345ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização”*, celebrado entre Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de coordenador líder, e IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de contratante, no dia no dia 16 de agosto de 2021 .