**Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.**

entre

**SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.**

*na qualidade de Emissora*

*e*

**Virgo Companhia de Securitização**

*na qualidade de Debenturista,*

Datado de

11 de outubro de 2022.

**Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

**SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Paulista, nº 1.294, 2º andar, Bela Vista, CEP 01.310-100, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 07.594.978/0001-78 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.477.570, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora" ou "Companhia"); e

**Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na Rua Tabapua, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Debenturista" ou "Securitizadora"). Sendo a Emissora e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

Resolvem as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios de probidade e boa-fé, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.*"("Escritura de Emissão de Debêntures"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1 Autorizações

* 1. A (i) 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures"), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), bem como a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) a autorização à diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das referidas deliberações, foram aprovados com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 11 de outubro de 2022 ("Aprovação Societária").

# 2. Requisitos

* 1. A Emissão e a Oferta Restrita (conforme abaixo definida) serão realizadas com observância aos requisitos abaixo.
  2. Dispensa de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA").
     1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e a ANBIMA.
  3. Arquivamento e Publicação da Aprovação Societária:
     1. A Aprovação Societária será registrada na JUCESP e será publicada no jornal "Folha de São Paulo" do Estado de São Paulo ("Jornal de Publicação"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos dos artigos 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.
     2. A Emissora se obriga a **(a)** protocolar a ata da Aprovação Societária para arquivamento perante a JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da sua respectiva assinatura; e **(b)** providenciar a publicação da via registrada na JUCESP da Aprovação Societária no Jornal de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de arquivamento da Aprovação Societária perante a Junta Comercial competente.
     3. A Emissora encaminhará à Securitizadora e à **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 7, Sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Agente Fiduciário dos CRI"): (i) via eletrônica (formato .pdf) da ata da Aprovação Societária, devidamente arquivada na Junta Comercial competente, contendo a chancela digital de inscrição na Junta Comercial competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o respectivo arquivamento;e (ii) via eletrônica (formato .pdf) da publicação da ata da Aprovação Societária no Jornal de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da referida publicação.
     4. A Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário dos CRI a via original ou via eletrônica (formato .pdf) da ata da Aprovação Societária, devidamente arquivada na JUCESP, contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) após o respectivo arquivamento.
  4. Arquivamento desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos na Junta Comercial.
     1. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, às expensas da Emissora.
     2. A Emissora deverá protocolar esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos perante à JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data de sua assinatura.
     3. Uma via original ou eletrônica (formato .pdf) desta Escritura de Emissão de Debêntures e de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados na JUCESP, contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP, caso aplicável, deverão ser enviadas à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento.
  5. Negociação:

2.5.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

* 1. Forma e Comprovação de Titularidade:
     1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.
     2. A Devedora se obriga a protocolar na JUCESP a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição.
     3. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação aqui descrita quanto à inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, a Emisora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia digital do protocolo na JUCESP e, tão logo confirmado o registro, a página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora que contenha a inscrição do nome da Debenturista como detentora das Debêntures objeto desta Escritura de Emissão.

# 3. Objeto Social da Emissora

* 1. De acordo com seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social **(a)** a exploração, direta ou indiretamente, inclusive por meio de franquias, de atividades esportivas em geral, inclusive academias de ginástica, atletismo, musculação, natação, dança, yoga, pilates e outras modalidades de atividades ligadas a fitness, bem como atividades complementares, incluindo salões de beleza, salões de massagem e salões de estética; **(b)** a prestação de serviços de gestão e administração de academias de ginástica; **(c)** o licenciamento de marcas e patentes, inclusive para material e vestuário esportivos e de nutrição; **(d)** o desenvolvimento de aplicativos para dispositivos móveis relacionados às atividades da Companhia; **(e)** a realização de eventos esportivos; **(f)** o exercício de outros serviços, negócios ou atividades afins, complementares ou correlatos ao seu objeto social; e **(g)** a participação no capital de outras sociedades como sócia, quotista, acionista ou qualquer outra modalidade de participação societária.

4. Destinação dos Recursos

* 1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Emissora diretamente ou através de suas subsidiárias e/ou Controladas em que aplicar recursos obtidos com a emissão de Debêntures ("Sociedades Destinadas"), até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para **(i)** pagamento de aluguéis **ainda não incorridos** referentes aos imóveis indicados no **Anexo I** da presente Escritura de Emissão de Debêntures ("Locação Futura"); **(ii)** reembolso de gastos **já incorridos** com pagamento de aluguéis, incorridos pela Emissora ou pelas Sociedades Destinadas desde 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao encerramento da Oferta Restrita, referentes aos imóveis indicados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Locação Reembolso" e, quando em conjunto com a Locação Futura, as "Locações" e, individualmente, "Locação" e "Contratos de Locação", respectivamente); **(iii)** pagamento de gastos, custos e despesas ainda **não incorridos** diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no **Anexo I** da presente Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Destinação"); e **(iv)** reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, **já incorridos** pela Emissora ou pelas Sociedades Destinadas, desde 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta Restrita, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro" e, individualmente, "Empreendimento Reembolso" e "Empreendimento Lastro", respectivamente).
     1. Para fins de comprovação da destinação dos recursos, a Emissora encaminhou previamente às assinaturas desta Escritura de Emissão de Debêntures ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II à presente Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ [=] ([=]). Ademais, neste caso específico, a Emissora declara e certifica por meio da presente Escritura de Emissão de Debêntures que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação. [**Nota PG**: OT, favor incluir]
  2. Os recursos acima mencionados referentes às Locações, se for o caso, serão ou foram, conforme o caso, transferidos para as Sociedades Destinadas pela Companhia por meio de: (i) aumento de capital das Sociedades Destinadas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades Destinadas; (iii) mútuos para as Sociedades Destinadas; (iv) emissão de debêntures pelas Sociedades Destinadas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.
  3. As Partes declaram que (i) os valores das Locações se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores e/ou imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro; e (ii) as locadoras das Locações, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Companhia e/ou Subsidiárias, cederam ou poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

4.3.1. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que serão destinadas para as Locações:

* + - 1. os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 1 do Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures, assim como constarão do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada das Locações vinculadas a cada Contrato de Locação (restando claro a vinculação entre os Contratos de Locação e as respectivas Locações), e a equiparação entre despesa e lastro;
      2. as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Companhia independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 4.3 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
      3. os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;
      4. estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021;
      5. a Companhia declara que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) **não** são do mesmo grupo econômico da Companhia; e
      6. todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas, inclusive os que, eventualmente, sejam objeto de inclusão na forma da Cláusula 4.7 abaixo.
  1. Ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.
  2. Os recursos serão integralmente utilizados pela Companhia conforme cronograma indicativo e não vinculante constante do **Anexo I**. As porcentagens destinadas a cada Locação Futura e Empreendimentos Destinação poderão ser alteradas a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nas Locações Futuras e Empreendimentos Destinação), independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo) e à Securitizadora e devendo ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, previamente a efetiva destinação, de forma a prever o novo percentual para cada Locação Futura e/ou Empreendimento Destinação, o qual, as Partes se comprometem a celebrar.
  3. Os recursos serão integralmente utilizados pela Companhia conforme cronograma indicativo e não vinculativo constante no **Anexo I**. As porcentagens destinadas a cada Locação Futura e Empreendimentos Destinação nos cronogramas constantes no **Anexo I** são **meramente indicativos**, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação no respectivo cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures ou o Termo de Securitização; e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou em resgate antecipado dos CRI.
  4. A Companhia poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos contratos de locação ou imóveis dentre aqueles identificados como Locações Futura e Empreendimentos Destinação, respectivamente, para que sejam também objeto de destinação de recursos, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, desde que observados os requisitos previstos nos itens (i) e (ii) da Cláusula 4.3. acima, bem como os requisitos constantes da Cláusula 4.3.1 em relação aos novos contratos de locação. Caso proposta pela Companhia, tal inserção será considerada aprovada se **não** houver objeção por titulares dos CRI em assembleia geral que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Companhia para a inserção de novos Contratos de Locação e/ou Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.
  5. A inserção de novos contratos de Locação Futura e/ou de novos Empreendimentos Destinação nos termos da Cláusula 4.7 acima deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Companhia nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Debenturista, conforme orientado em assembleia pelos titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia geral de titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
  6. A Companhia (i) encaminhará para a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, até 100 (cem) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento, até a Data de Vencimento ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento), relatório no formato constante do **Anexo II** desta Escritura de Emissão de Debêntures devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Locação Futura e Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, bem como, quando aplicável, se assim solicitado, para comprovação da destinação dos recursos para as Sociedades Destinadas e (ii) no mesmo prazo, enviará à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para as Locações Futuras e Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios").
  7. O Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter, junto à Companhia, o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Companhia não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.
     1. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos captados por meio da Emissão, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula, assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula.
  8. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base exclusivamente nestes, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Companhia na forma acima prevista.
  9. A Companhia será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.
  10. A Companhia declara que não utilizou os recursos das Locações Reembolso e dos Empreendimentos Reembolso como lastro por destinação e/ou reembolso no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida da Companhia.
  11. Tendo em vista o disposto na Cláusula 4.13 acima, a Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo X constante do Termo de Securitização, certificando que nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumento de dívida da Companhia tem por objeto as Locações e os Empreendimentos Lastro.
  12. A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios não contratuais) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da comprovada utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
  13. Nos termos da Cláusula 4.4.16 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI comprometer-se-á, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "*gatekeeper*", também no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto nesta Cláusula 4, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

5. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

* 1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 56ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 56ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados Debêntures Privadas emitidas pela SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização").
  2. As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das debêntures ("Créditos Imobiliários"), representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a ser emitida pela Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4° andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931"), comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta Restrita" e "Operação de Securitização", respectivamente).
  3. A Companhia obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da Operação de Securitização.
  4. A Companhia declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI.
  5. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.
  6. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 56ª (**quinquagésima sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Debêntures Privadas emitidas pela SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.*"*.* a ser celebrado entre as instituições intermediárias ("Coordenadores"), a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda.,a Emissora e a Debenturista ("Contrato de Distribuição"), (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido abaixo) e (vi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  7. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*). Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), para definição (i) da taxa final para a remuneração dos CRI, conforme definidos no Termo de Securitização, e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures nas condições previstas no Contrato de Distribuição e (ii) da existência da 2ª série, representativa dos CRI IPCA e consequentemente das Debêntures IPCA ou da quantidade de CRI a ser alocada em cada série, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série, conforme o sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), observado que o valor das Debêntures DI não poderá ser inferior a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures DI ("Montante Mínimo das Debêntures DI").
  8. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da Remuneração das Debêntures, a existência da da 2ª série e da quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, conforme o caso, será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCESP, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Securitizadora ou aprovação por assembleia geral de titulares dos CRI.

6. Características das debêntures

* 1. *Número da Emissão*
     1. As Debêntures representam a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Emissora.
  2. *Número de Séries*
     1. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries no sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), sendo que existência da 2ª série e a quantidade de Debêntures a ser alocada na primeira série (“Debêntures DI”) e na segunda série (“Debêntures IPCA”), conforme o caso, será definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado (a) que o somatório das Debêntures não poderá exceder o Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido) e (b) o Montante Mínimo das Debêntures DI.
     2. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de Debêntures prevista acima, definindo a quantidade a ser alocada em cada série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão de Debêntures.
     3. As Debêntures serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Companhia e dos Coordenadores.
  3. *Valor Total da Emissão*
     1. O valor total da Emissão será de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo que a existência da 2ª série e o valor a ser alocado em cada série, conforme o caso, será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que (a) o somatório das Debêntures não poderá exceder o Valor Total da Emissão e (b) o Montante Mínimo das Debêntures DI.
  4. *Quantidade de Debêntures* 
     1. Serão emitidas 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, sendo que a existência da da 2ª série e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, conforme o caso, será definida em sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbulding*, observado (a) que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão e (b) o Montante Mínimo dos CRI DI.
  5. *Valor Nominal Unitário* 
     1. As Debêntures terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
  6. *Forma e Comprovação de Titularidade*
     1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações, observado os termos e condições da Cláusula 2.6 e seguintes acima.
  7. *Conversibilidade*
     1. As Debêntures serão simples, ou seja, não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

* 1. *Espécie*

6.8.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, não contando com qualquer garantia, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

* 1. *Data de Emissão*

6.9.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 13 de outubro de 2022 ("Data de Emissão").

* 1. *Data de Início da Rentabilidade*

6.10.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização dos CRI ("Data de Início da Rentabilidade").

* 1. *Prazo e Data de Vencimento*

6.11.1. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as (i) Debêntures DI terão prazo de vencimento de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de outubro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures DI"); e (ii) Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de outubro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA" e, quando mencionada em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures IPCA, a "Data de Vencimento").

* 1. *Procedimento de Distribuição*

6.12.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

* 1. *Preço de Integralização e Forma de Integralização*

6.13.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livros de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo III** desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), previamente a emissão dos CRI.

6.13.2. As Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Debenturista a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à primeira Data de Integralização, serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo) da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

6.13.3. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, desde que aplicado de forma igualitária às Debêntures de uma mesma série subscritas em uma mesma data de integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

* 1. *Atualização Monetária das Debêntures* 
     1. *Atualização Monetária das Debêntures DI*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente.
     2. *Atualização Monetária das Debêntures IPCA*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, será atualizado, mensalmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Data de Início da Rentabilidade, até a data do seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ("Valor Nominal Atualizado").
     3. A Atualização Monetária será calculada *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, conforme a seguinte fórmula:

onde,

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

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

**C** = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde,

**n** = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

**NIk** = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês data de aniversário, divulgado no mês da Data de Aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário, conforme o caso. Após a data de aniversário respectiva, o "NIk" corresponderá ao valor do número índice do IPCA referente ao mês da data de aniversário;

**NIk-1**= valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

**dup** = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade (ou a última Data de Aniversário, conforme o caso) inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro mês de atualização, "dup" será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

**dut** = número de Dias Úteis contados entre a última Data de Aniversário, incluive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, "dut" será considerado 20 (vinte) Dias Úteis.

Observações:

1. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se o número idêntico de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
2. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
3. Considera-se como "Data de Aniversário" todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) datas de aniversários consecutivas;
4. O fator resultante da expressão [NI(k) /NI(k-1)](dup/dut) é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

V. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

* 1. *Indisponibilidade do IPCA*
     1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.
     2. Se até a Data de Aniversário das Debêntures IPCA, o NIk não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA ("Número-Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente), conforme fórmula a seguir:

onde,

**NIkp** = Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; e

**Projeção** = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

* + 1. O Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.
    2. O número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.
    3. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia geral de titulares dos CRI, na forma e nos prazos estipulados nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, para que os titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, elejam o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva IPCA**"**).
    4. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI IPCA, a referida assembleia geral de titulares dos CRI IPCA não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures IPCA, desde o dia de sua indisponibilidade.
    5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora e a Securitizadora, representando os interesses dos titulares dos CRI IPCA, ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, conforme disposto no Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures IPCA com o consequente resgate antecipado dos CRI IPCA, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI IPCA, ou na data em que deveria ter ocorrido, pelo Valor Nominal Atualizado das Debêntures IPCA ou do saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.
  1. *Remuneração das Debêntures*
     1. *Juros Remuneratórios das Debêntures DI*. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa, a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitada a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures DI"). A Remuneração das Debêntures DI, para cada Período de Capitalização das Debêntures DI (conforme abaixo definido) será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = *VNe* x (*FatorJuros* - 1)

Sendo que:

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

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

**FatorJuros** = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* (Sobretaxa), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Sendo que:

**Fator DI** = corresponde ao produtório das Taxas DI da data de início do Período de Capitalização das Debêntures DI, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Sendo que:

**"k**"corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo "k" um número inteiro;

**"n"** corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização das Debêntures DI, sendo "n" um número inteiro;

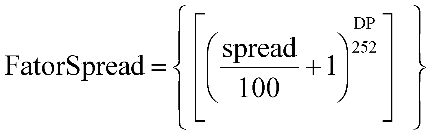
"**TDIk**" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



Sendo que:

**DIk** = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

**FatorSpread** = corresponde a sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



Sendo que:

***spread*** = a ser definido com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,50000; e

**DP** = número de Dias Úteis entra a Data de Início da Rentabilidade ou última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI, o que ocorrer por último, inclusive, e, a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração das Debêntures DI deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Início da Rentabilidade *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas.

Observado que:

1. o fator resultante da expressão (1+TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
2. efetua-se o produtório dos fatores diários (1+TDIk), sendo que, a cada fator diário acumulado, considera-se seu resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último dia considerado;
3. uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI", com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
4. o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
5. para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo dos Juros Remuneratórios no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 13 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão, pressupondo-se que tanto os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis);
6. a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casa decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo; e
7. Define-se como "Período de Capitalização DI" o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento Da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures DI.
   * + 1. Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures DI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração das Debêntures DI, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

*Indisponibilidade da Taxa DI*

* + - 1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia geral de titulares dos CRI DI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para os titulares dos CRI DI definirem, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Emissora deverá resgatar a integralidade das Debêntures DI, com o consequente resgate antecipado dos CRI DI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo, ou na Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
    1. *Remuneração das Debêntures IPCA*. A partir da Data de Início da Rentabilidade, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive até a data do efetivo pagamento, exclusive a ser definido na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitada ao maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com "vencimento em 2028, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,75% (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, quando mencionada em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI, a "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

onde,

**J*i*** = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

**Fator Juros** = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

onde,

**taxa** = a ser definido com o Procedimento de *Bookbuilding*; e

**DP** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme o caso, inclusive, (conforme definido abaixo) e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro período de capitalização, será considerado o prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "DP".

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA, define-se "Período de Capitalização das Debêntures IPCA", para o primeiro Período de Capitalização das Debêntures IPCA, o intervalo de tempo que se inicia na respectiva primeira Data de Início da Rentabilidade (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures IPCA, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA.

* 1. *Pagamento da Remuneração*
     1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou resgate antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures de cada série será paga, semestralmente, até Data de Vencimento de cada série, conforme o cronograma de pagamentos previsto abaixo ("Data de Pagamento da Remuneração Debêntures DI" e "Data de Pagamento da Remuneração Debêntures IPCA" e, quando denominadas em conjunto, cada uma "Data de Pagamento da Remuneração").

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cronograma de Pagamentos Debênture DI**  **(1ª Série)** | | | | |
| **N** | **Data de Pagamento** | **Tai** | **Incorpora Juros?** |
| 1 | 13/04/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 2 | 11/10/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 3 | 11/04/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 4 | 11/10/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 5 | 11/04/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 6 | 13/10/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 7 | 13/04/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 8 | 13/10/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 9 | 13/04/2027 | 0,0000% | NÃO |
| 10 | 13/10/2027 | 33,3333% | NÃO |
| 11 | 12/04/2028 | 0,0000% | NÃO |
| 12 | 11/10/2028 | 50,0000% | NÃO |
| 13 | 12/04/2029 | 0,0000% | NÃO |
| 14 | 10/10/2029 (Data de Vencimento) | 100,0000% | NÃO |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cronograma de Pagamentos Debênture IPCA**  **(2ª Série)** | | | | |
| **N** | **Data de Pagamento** | **Tai** | **Incorpora Juros?** |
| 1 | 13/04/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 2 | 11/10/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 3 | 11/04/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 4 | 11/10/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 5 | 11/04/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 6 | 13/10/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 7 | 13/04/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 8 | 13/10/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 9 | 13/04/2027 | 0,0000% | NÃO |
| 10 | 13/10/2027 | 33,3333% | NÃO |
| 11 | 12/04/2028 | 0,0000% | NÃO |
| 12 | 11/10/2028 | 50,0000% | NÃO |
| 13 | 12/04/2029 | 0,0000% | NÃO |
| 14 | 10/10/2029 (Data de Vencimento) | 100,0000% | NÃO |

* 1. *Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures*
     1. *Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures* *DI*. Sem prejuízo de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI ou resgate antecipado das Debêntures DI, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures Valor Nominal Unitário das Debêntures DI será amortizado em 3 (três) parcelas, nas datas e percentuais indicadas na tabela da Cláusula 6.17 acima e calculados de acordo com a fórmula abaixo:

Onde:

"**AMi**" corresponde ao valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

"**VNe**" corresponde ao Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal das Debêntures DI, após eventual amortização ordinária, conforme aplicável, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**"Tai"** corresponde à i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Cláusula 6.17 acima.

* + 1. *Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures* *IPCA*. Sem prejuízo de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA ou resgate antecipado das Debêntures IPCA, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado em 3 (três) parcelas, nas datas e percentuais indicadas na tabela da Cláusula 6.17 acima e calculados de acordo com a fórmula abaixo:

onde:

**AMi** = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

**TAi** = Taxa de Amortização i-ésima parcela de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela da Cláusula 6.17.

* 1. *Local de Pagamento*
     1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Companhia mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 40929-5, mantida na agência n.º 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta do Patrimônio Separado"), através de TED ou outro meio de depósito.
  2. *Prorrogação dos Prazos*
     1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de pagamento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Debêntures, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
     2. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão de Debêntures, entende-se por "Dia Útil" (i) qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
     3. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão de Debêntures não vier acompanhada da indicação de "Dia(s) Útil(eis)", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.
  3. *Encargos Moratórios*
     1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Atualização Monetária, caso aplicável, e da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios").
  4. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*
     1. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
  5. *Repactuação Programada*
     1. Não haverá repactuação programada das Debêntures.
  6. *Publicidade*
     1. Todos os atos e decisões da Emissora relativos às Debêntures deverão ser divulgados na forma da lei, conforme aplicável, e comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado.
     2. As Partes poderão alterar o Jornal de Publicação por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito à Debenturista e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.
  7. *Tributos*
     1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos.
     2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data.
     3. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.
     4. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá optar: (a) pelo resgate da totalidade das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, na forma da Cláusula 7.9. desta Escritura de Emissão de Debêntures; ou (b) pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas de forma que a Securitizadora tenha a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis.
     5. As faculdades previstas na Cláusula acima não se aplicam a qualquer alteração na legislação ou regulamentação da tributação aplicável aos CRI e/ou aos Titulares dos CRI, de forma que a Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI. [**Nota PG**: ajustes MF]

7.Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária

* 1. *Aquisição Facultativa*
     1. Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.
  2. *Amortização Extraordinária Facultativa*
     1. Após 2 (dois) anos contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de outubro de 2024, exclusive, observado que, antes do início desse prazo, será vedado à Emissora a realização da amortização extraordinária das Debêntures, a Emissora reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério, de forma unilateral, promover amortizações extraordinárias sobre o (i) Valor Nominal Atualizado das Debêntures DI ou seu saldo, conforme o caso; ou (ii) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma das séries ("Amortização Extraordinária Facultativa"), de acordo com os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
     2. *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI será, em relação às Debêntures DI, equivalente (i) ao percentual a ser amortizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI; (iii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI, devidos e não pagos até a data do data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI, se houver; e (iv) de um prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicados pelo prazo remanescente das Debêntures DI, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e, conforme fórmula abaixo ("Valor de Amortização Extraordinária Debêntures DI"):

Onde:

**PU** = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI; e

"**nk**" é o número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, inclusive, e a data de vencimento das Debêntures DI, exclusive.

* + 1. *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA.* A Emissora realizará a Amortização Extraordinária Facultativa mediante o pagamento do maior valor entre (a) o valor "B" determinado conforme fórmula descrita abaixo, e (b) o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculados *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data em que o pagamento do resgate efetivamente ocorrer ("Valor de Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA"):

onde,

**B** = corresponde ao valor presente dos fluxos de caixa projetados das Debêntures IPCA na data da Amortização Extraordinária Facultativa, utilizando-se como taxa de desconto, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, *pro rata temporis*, a taxa interna de retorno da Nota do Tesouro Nacional, Série B ("NTN-B"), de duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotações indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Taxa NTN-B Antecipação");

**VNek** = valor nominal unitário de cada parcela na data de pagamento "k", agendado mas ainda não realizado, das Debêntures IPCA;

**N** = número total de pagamentos agendados e ainda não realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro; e

**FVPk** = fator de valor presente apurado conforme as fórmulas a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

onde,

**nk** = número de dias úteis entre a Amortização Extraordinária Facultativa, inclusive e a data de vencimento programada de cada pagamento "k" vincenda, exclusive;

**CResgate** = fator da variação acumulada do IPCA desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA até a Amortização Extraordinária Facultativa, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA.

* + 1. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série.
    2. Caso a data da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures, os valores previstos nas Cláusulas 7.2.2. ou 7.2.3 acima deverão ser calculados sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, após o referido pagamento.
  1. *Amortização Extraordinária Obrigatória*
     1. A qualquer tempo, caso algum Contrato de Locação referente às Locações Futuras, conforme descrito no **Anexo I** seja rescindido, de modo que torne insuficiente os Créditos Imobiliários listados **no Anexo I** e a Companhia não consiga implementar a substituição de referido Contrato de Locação nos termos da Cláusula 4.7 acima, a Companhia estará obrigada a efetuar a amortização antecipada das Debêntures no prazo de até 15 (quinze) dias contados da realização ou da data em que deveria ter sido realizada a assembleia geral de titulares dos CRI mencionada na Cláusula 4.7 abaixo, sendo tal amortização antecipada pelo valor equivalente ao montante do Contrato de Locação cuja substituição foi requerida, acrescido de prêmio calculado nos termos (i) da Cláusula 7.2.2 acima, para as Debêntures DI; e (ii) da Cláusula 7.2.3 acima, para as Debêntures IPCA ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), de acordo com os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures. [**Nota PG**: conforme confirmado pelo Coordenador Líder no final do dia de 10/10, foi acordado com a companhia manter o prêmio]
     2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA deverá abranger, proporcionalmente, todas as debêntures da respectiva série, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série.
     3. Caso a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures, o prêmio previsto na Cláusula 7.3.2. acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou do saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA após o referido pagamento.
  2. *Resgate Antecipado Facultativo* 
     1. Após 2 (dois) anos contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de outubro de 2024, exclusive, observado que, antes do início desse prazo será vedado à Emissora a realização do resgate antecipado facultativo das Debêntures, a Emissora reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério, de forma unilateral, promover o resgate antecipado, da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma das séries, ("Resgate Antecipado Facultativo"), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 a 7.7 abaixo e demais procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
     2. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la.
     3. Não será permitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures, observado que não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries das Debêntures.
     4. As Debêntures resgatadas antecipadamente, nos termos desta Cláusula, deverão ser canceladas pela Emissora.

* + 1. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI.* A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI mediante o pagamento ao Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, se houver (sendo o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, acrescido dos valores previstos no item (i) acima e neste item (ii) o "Valor Base de Resgate Debêntures DI"; e (iii) de um prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures DI, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI e a Data de Vencimento das Debêntures DI conforme fórmula abaixo:

Prêmio = (PU \* ((P+1)^(du/252))) - PU

onde:

P: 0,40%;

du: número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI até a Data de Vencimento das Debêntures DI; e

PU: Valor Base de Resgate, na data do pagamento antecipado.

* + 1. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA*. A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA mediante o pagamento do maior valor entre (a) o valor "B" determinado conforme fórmula descrita abaixo, e (b) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculados *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data em que o pagamento do resgate efetivamente ocorrer:

onde,

**B** = corresponde ao valor presente dos fluxos de caixa projetados das Debêntures IPCA na data da Resgate Antecipado Facultativo, utilizando-se como taxa de desconto, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, *pro rata temporis*, a taxa interna de retorno NTN-B, de duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotações da Taxa NTN-B Antecipação apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data da Resgate Antecipado Facultativo;

**VNek** = valor nominal unitário de cada parcela na data de pagamento "k", agendado mas ainda não realizado, das Debêntures IPCA;

**n** = número total de pagamentos agendados e ainda não realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro; e

**FVPk** = fator de valor presente apurado conforme as fórmulas a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

onde,

**nk** = número de dias úteis entre o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, inclusive, e a data de vencimento programada de cada pagamento "k" vincenda, exclusive;

**CResgate** = fator da variação acumulada do IPCA desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA até o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA.

* 1. O Resgate Antecipado Facultativo e a Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser realizados em uma Data de Pagamento das Debêntures mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aqui previsto, serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora, sendo vedada sua manutenção em tesouraria.
  2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.5 acima, a Emissora deverá comunicar à Debenturista por meio de notificação direta à totalidade destes, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 13.1 abaixo, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, indicando na notificação a Data de Pagamento de sua realização ("Comunicação do Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Facultativa"), o procedimento a ser adotado, bem como qualquer outra informação que necessária à realização do Resgate Antecipado Facultativo e/ou a Amortização Extraordinária Facultativa.
  3. Ressalvada a Comunicação do Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Facultativa, o escriturador dos CRI deverá ser comunicado, pela Debenturista com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência das datas estipuladas para a realização do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária Facultativa.
  4. Todos os custos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo e/ou da Amortização Extraordinária Facultativa serão integralmente incorridos pela Emissora.
  5. *Oferta de Resgate Antecipado*
     1. A Emissora poderá, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta de Resgate Antecipado"):

1. a Companhia realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de notificação escrita ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) os percentuais dos prêmios de resgate antecipado a serem oferecidos, caso existam, que não poderão ser negativos; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Companhia, pela Debenturista sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado, observado que o silêncio do Debenturista quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado será considerado não adesão pela Debenturista à Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado;
2. a Companhia deverá (a) dentro de até 1 (um) Dia Útil após o término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; e (b) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar à Debenturista a respectiva data do resgate antecipado;
3. caso a Companhia tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado, o valor a ser pago à Debenturista será equivalente (a) (1) com relação às Debêntures DI, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário do número de Debêntures DI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Debenturista); ou (2) com relação às Debêntures IPCA, ao Valor Nominal Unitário Atualizado do número de Debêntures IPCA que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Debenturista); acrescido (b) da Remuneração das Debêntures da respectiva série que serão objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento; (c) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Companhia, o qual não poderá ser negativo; e (d) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas, se houver; e
4. o resgate antecipado e o correspondente pagamento serão realizados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.
   * 1. Após a emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, indicará a eventual aceitação à Oferta de Resgate Antecipado, a qual corresponderá à ordem dos titulares dos CRI no âmbito da oferta de resgate antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização.
     2. As despesas relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Companhia, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.
     3. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures ou das Debêntures de uma determinada série.
   1. *Resgate Antecipado Obrigatório por Indisponibilidade da Taxa DI*
      1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures DI, com o consequente resgate dos CRI DI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.16.1.2. acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na assembleia geral de titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos no Termo de Securitização, ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva assembleia geral de titulares dos CRI ("Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI").
      2. A Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures DI no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade da referida assembleia geral de titulares dos CRI sem que haja um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração das Debêntures DI, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.
   2. *Resgate Antecipado Obrigatório por Indisponibilidade do IPCA*
      1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente resgate dos CRI, caso haja indisponibilidade do IPCA, nos termos previstos na Cláusula 6.15. acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na assembleia geral de titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos no Termo de Securitização, ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva assembleia geral de titulares dos CRI ("Resgate Antecipado por Indisponibilidade do IPCA").
      2. A Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade da referida assembleia geral de titulares dos CRI sem que haja um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

# 8. Vencimento Antecipado

* 1. Vencimento Antecipado Automático: Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo ("Eventos de Inadimplemento Automático") acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial:
     1. decretação do pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de quaisquer de suas controladas ("Afiliadas"), assim como se a Emissora e/ou quaisquer de suas Afiliadas realizar pedido de autofalência ou propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou se a Emissora e/ou quaisquer de suas Afiliadas ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, exceto para sociedades que tenham ativos totais que representem até R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;
     2. liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;
     3. descumprimento, pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na presente Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento, sem prejuízo da incidência dos Encargos Moratórios sobre o valor inadimplido;
     4. vencimento antecipado de quaisquer obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora, assim entendidas as dívidas contraídas pela Emissora e/ou quaisquer de suas Afiliadas com terceiros por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, em montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;
     5. distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outro tipo de remuneração aos acionistas, exceto pelo dividendo mínimo obrigatório previsto em lei, caso (a) a Emissora esteja inadimplente com qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, conforme prevista na presente Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou (b) o Índice Financeiro (conforme definido abaixo) não esteja sendo cumprido;
     6. revogação, ineficácia ou anulação de quaisquer disposições constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures que prejudique o pagamento das Debêntures;
     7. questionamento judicial, pela Emissora e/ou quaisquer de suas Afiliadas ou subsidiárias desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer outro documento referente à Emissão;
     8. decisão imediatamente exequível, judicial ou arbitral de invalidade, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer documento referente à Emissão ou de quaisquer das obrigações neles previstas;
     9. comprovação de falsidade em qualquer declaração feita pela Emissora na presente Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento referente à Emissão; ou
     10. cessão, promessa de cessão, qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações e direitos assumidos nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
  2. Vencimento Antecipado Não Automático: Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Eventos de Inadimplemento Não Automático" e, quando denominados em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, os "Eventos de Inadimplemento"):

* + - * 1. decretação do pedido de falência formulado por terceiros em face de Afiliadas que tenham ativos totais que representem, individualmente ou de forma agregada, até R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, assim como se qualquer dessas sociedades realizar pedido de autofalência ou propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou se a respectiva sociedade ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;;
        2. liquidação, dissolução ou extinção de quaisquer das Afiliadas da Emissora, exceto para sociedades que tenham ativos totais que representem até R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;
        3. descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na presente Escritura de Emissão de Debêntures que (a) não seja devidamente sanado no prazo de remediação específico; ou (b) não havendo prazo de remediação específico, não seja devidamente sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento;
        4. vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes de contratos e/ou instrumentos de natureza não financeira, a que esteja sujeita a Emissora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, assim entendidas aquelas obrigações pecuniárias que não decorram de dívidas contraídas pela Emissora e/ou quaisquer de suas Afiliadas com terceiros por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos contratos, conforme aplicável, em montante individual ou agregado igual ou superior a R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;
        5. redução do capital social da Emissora, nos termos dos artigos 173 e 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízo;
        6. transformação do tipo societário da Emissora, inclusive transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
        7. alteração do objeto social da Emissora e/ou de quaisquer das Afiliadas, que exclua a principal atividade atualmente praticada por elas, descrita no Comprovante de Inscrição do CNPJ disponível para consulta no *website* da Receita Federal (Cartão CNPJ), assim entendidas como (a) atividades de condicionamento físico (Classificação Nacional de Atividades Econômicas – "CNAE" nº 93.13-1-00); e (b) gestão de ativo intangíveis não financeiros (franquias) (CNAE nº 77.40-3-00);
        8. descumprimento da destinação dos recursos captados por meio da Oferta, conforme estabelecido na presente Escritura de Emissão de Debêntures;
        9. protesto de títulos contra a Emissora, cujo valor individual ou agregado ultrapasse R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustados a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, salvo se no prazo assinalado para pagamento, a Emissora comprovar a Debenturista e em cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (i) que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, (ii) que o protesto for cancelado, em qualquer hipótese, (iii) que foi apresentada garantia em juízo, aceita pelo Poder Judiciário; ou (iv) o pagamento dos respectivos títulos protestados;
        10. comprovação de incorreção, insuficiência ou inconsistência material e/ou inveracidade de qualquer declaração feita pela Emissora na presente Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento referente à Emissão;
        11. existência de (i) sentença condenatória que comprometa o pagamento ou o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar ciência de tal medida judicial; e/ou (ii) decisão definitiva transitada em julgado, judicial, administrativa ou arbitral, de natureza condenatória contra a Emissora, condenando ou determinando o pagamento de valor, individual ou global, superior a R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, desde que o montante não seja pago no prazo de pagamento fixado na sentença ou, na sua falta, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do trânsito em julgado;
        12. existência de sentença condenatória ou decisão judicial desfavorável relativamente a atos praticados pela Emissora relacionados a trabalho infantil, trabalho escravo ou análogo, prostituição ou crimes contra o meio ambiente;
        13. arresto, sequestro, penhora de bens, desapropriação, confisco ou outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda de bens da Emissora, que, individual ou conjuntamente, em qualquer destes casos, representem valor igual ou superior a R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar ciência de tal medida;
        14. caso a Companhia deixe de ter o registro de companhia aberta perante a CVM;
        15. não renovação, cancelamento, perda, cassação, extinção, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais da Emissora e/ou de quaisquer de suas Afiliadas, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora de forma adversa, exceto se, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
        16. recebimento de quaisquer autuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou extintos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, em valor individual ou agregado superior a R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;
        17. violação ou atuação, pela Emissora, em desconformidade com qualquer lei ou regulamento que esteja submetida, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às com Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo);
        18. cisão, fusão ou incorporação, inclusive incorporação de ações da Emissora e/ou de quaisquer de suas Afiliadas, ou, ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, exceto (i) em caso de reorganização societária realizada dentro do atual grupo econômico da Emissora e desde que a Emissora permaneça como controladora, direta ou indireta, das sociedades resultantes da respectiva reorganização societária, observado que tal operação não poderá resultar em extinção da Emissora; ou (ii) em caso de incorporação, fusão ou cisão envolvendo a Emissora, se tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares;
        19. caso haja alteração ou transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116, da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora, exceto se tal alteração ou transferência (i) ocorrer enquanto a Emissora tenha ações listadas em bolsa; ou (i) decorrer de uma transferência direta ou indireta de ações de emissão da Emissora pela qual o bloco de controle direto ou indireto da Emissora permaneça formado pelos membros da família Corona (ou seus veículos de investimento) signatários do Acordo de Acionistas da Emissora vigente nesta data e por fundos de investimento geridos por Pátria Investimentos Ltda. e/ou suas controladas, e, desde que, em quaisquer dessas 2 (duas) hipóteses, tal alteração ou transferência não ocasione o rebaixamento da classificação de risco da Emissora e/ou das Debêntures;
        20. inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes de contratos e/ou instrumentos de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, assim entendidas aquelas obrigações pecuniárias que decorram de dívidas contraídas pela Emissora e/ou quaisquer de suas Afiliadas com terceiros por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos contratos, conforme aplicável, em montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;
        21. caso (a) a Emissora ou qualquer um de seus diretores ou executivos seja ou se torne uma Contraparte Restrita ou seja incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária da Emissora seja ou se torne uma Contraparte Restrita. Para fins deste item, (xxii) "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("OFAC"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (y) "Território Sancionado" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data desta Escritura de Emissão de Debêntures incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no aplicável Leis e regulamentos de sanções) Rússia e territórios contestados de Donetsky, Luhansky, Irã, Coréia do Norte e Síria; e (z) "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas;
        22. não manutenção por 2 (dois) trimestres consecutivos ou 3 (três) trimestres alternados, do quociente da divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA igual ou inferior a 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos), a ser apurado pela Emissora e enviado à Debenturista em até 2 Dias Úteis após seu recebimento, a partir do 4º (quarto) trimestre do ano de 2022, na Periodicidade de Apuração ("Índice Financeiro"), com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (conforme abaixo definida) ou nas Informações Financeiras Consolidadas Intermediárias (conforme abaixo definida) do período, conforme aplicável;

onde:

"Dívida Líquida": significa, com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Emissora, o valor calculado igual à soma (sem repetição dos valores que se enquadrem em mais de uma categoria) dos (i) passivos junto a instituições financeiras (incluindo, mas não limitado, aos empréstimos e financiamentos, títulos descontados com direito de regresso, avais e garantias prestados em benefício de terceiros e arrendamento mercantil/leasing financeiro, exceto fianças contratadas para garantia de obrigações locatícias decorrente da locação de imóveis); (ii) empréstimos e financiamentos com quaisquer terceiros, inclusive acionistas; (iii) arrendamento mercantil/leasing registrados nas demonstrações financeiras como passivos, excluídos, para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, os contratos de locação imobiliária; (iv) avais e garantias prestadas em benefícios de terceiros, exceto fianças contratadas para garantia de obrigações locatícias decorrente da locação de imóveis; (v) títulos e valores mobiliários representativos de dívidas emitidos; (vi) mútuos; (vii) aquisição de ativos fixos a pagar sobre as quais incorram juros; (viii) aquisição de participações em outras empresas a pagar exceto por aquelas mediante permuta ou troca de participações societárias; e (ix) saldo dos derivativos, diminuído das disponibilidades (caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata);

"EBITDA": significa, com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Emissora, lucro (prejuízo) líquido acumulado dos últimos 12 (doze) meses, antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro, e acrescido de despesas de depreciação e amortização, sendo certo que, no caso de uma Combinação de Negócios (conforme definido abaixo) ocorrida dentro do período de medição, o EBITDA da Emissora deverá ser somado ao EBITDA da sociedade adquirida, fusionada ou incorporada, registrado do início do período de medição até a data da consolidação da respectiva Combinação de Negócios, excluindo equivalência patrimonial da respectiva sociedade adquirida, fusionada ou incorporada;

"Combinação de Negócios": significa (i) aquisição, pela Emissora, direta ou indiretamente, de qualquer sociedade, independentemente de a sociedade ser ou não integrante do grupo econômico da Emissora ("Sociedades"), por meio de subscrição, compra e venda ou permuta de participações societárias, ou (ii) fusão, incorporação ou incorporação de ações, entre a Emissora e outra(s) Sociedade(s);

"Periodicidade de Apuração": significa a periodicidade de apuração do Índice Financeiro, que será trimestral, sendo a primeira verificação a ser realizada com base nas Informações Financeiras Consolidadas Intermediárias relativas ao 4º (quarto) trimestre de 2022.

* 1. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
  2. Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia geral de titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 11 abaixo.
  3. Na hipótese de não instalação da assembleia geral de titulares dos CRI e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida assembleia geral de titulares dos CRI, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
  4. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a pagar na Conta do Patrimônio Separado o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista ou da data em que for comunicada acerca da decisão da assembleia geral de titulares dos CRI, conforme o caso.
  5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Emissora, neste ato, se tratar de Dívida Líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.
  6. *Renúncia ou Perdão Temporário (Waiver) Prévio* 
     1. A Emissora poderá, a qualquer momento, convocar assembleia geral de titulares dos CRI, para que os titulares dos CRI deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Inadimplemento previsto nas cláusulas acima, observado o quórum estabelecido no item (b) da Cláusula abaixo 11.4 abaixo.

# 9. Obrigações Adicionais da Emissora

* 1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e na legislação e regulamentação aplicável, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, a:
     1. disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores ou fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, caso, por qualquer motivo, não tenha sido divulgada em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM:

1. na data em que ocorrer primeiro entre o último dia do prazo estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis e a data da efetiva divulgação, cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas");
2. na data em que ocorrer primeiro entre o último dia do prazo estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis e a data da efetiva divulgação, cópia das informações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada relativa ao respectivo período preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração ("Informações Financeiras Consolidadas Intermediárias", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas e as Informações Financeiras Consolidadas Intermediárias, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas"); e
3. nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80");
   * 1. Fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI por correio eletrônico:
4. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso (i), alíneas (a) e (b), relatório contendo a memória de cálculo do Índice Financeiro referente à alínea (xxii)da Cláusula 8.2, elaborada pela Emissora, explicitando todas as rubricas necessárias à referida apuração do mesmo, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
5. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso (i), alíneas (a) e (b), declaração assinada, mediante certificado digital válido pelo ICP-Brasil por seus representantes legais com poderes para tanto, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas e o Agente Fiduciário dos CRI; (3) que seus bens foram mantidos devidamente assegurados; e (4) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
6. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
   * 1. não divulgar ao público informações referentes à Emissora e à Emissão em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando a, o disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM 400;
     2. manter válidas e regulares as licenças, concessões, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, inclusive ambientais, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, ou, alternativamente, não cause um efeito adverso relevante (a) na situação de qualquer natureza, incluindo financeira ou operacional, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Emissora; ou (b) na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documenta da Operação que seja parte ("Efeito Adverso Relevante");
     3. cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, ou, alternativamente, desde que tal questionamento não cause um Efeito Adverso Relevante;
     4. manter seguros de todos seus ativos conforme as práticas usuais de mercado;
     5. notificar, nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI da deliberação de qualquer assembleia geral pela Emissora que, de forma material, envolva os interesses da Debenturista;
     6. informar a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRIsobre a realização de qualquer pagamento antecipado das Debêntures, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da data prevista para o respectivo pagamento antecipado;
     7. cumprir com suas obrigações relacionadas ao pagamento de todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Emissão, exceto aqueles objeto de contestação, de boa-fé, administrativa ou judicial, desde que tal contestação tenha efeito suspensivo ou alternativamente, desde que tal contestação não cause um Efeito Adverso Relevante;
     8. proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;
     9. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
     10. cumprir todas as determinações da CVM e da B3, inclusive mediante envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
     11. encaminhar qualquer informação sobre a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI (a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após solicitação escrita nesse sentido feita pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI; e (b) na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento, conforme previsto na Cláusula 2 acima, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após solicitação escrita nesse sentido feita pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI;
     12. arcar, direta ou indiretamente, com os custos relacionados a contratação manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, a Agência de Classificação de Risco dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI;
     13. contratar e manter contratada durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, a Agência Classificadora de Risco para preparação e divulgação de classificação de risco (*rating*) da Emissora e dos CRI ("Relatório de Rating"), devendo ainda com relação à Agência Classificadora de Risco (i) atualizar o Relatório de *Rating* anualmente, nos termos do artigo 33, §11 da Resolução CVM 60, a partir da data de emissão do primeiro relatório; (ii) divulgar e permitir que a agência classificadora de risco divulgue amplamente ao mercado os Relatórios de *Rating*; (iii) entregar ao Agente Fiduciário dos CRI os Relatórios de *Rating*; (iv) substituir a Agência Classificadora de Risco caso esta cesse duas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir os Relatórios de *Rating* sem a necessidade de aprovação da Debenturista ou dos titulares dos CRI, desde que a substituição se dê entre a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., a Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody’s América Latina Ltda;
     14. efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses da Debenturista ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures;
     15. cumprir por si e suas Afiliadas dispositivo legal ou regulatório, relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação (a) a legislação ambiental, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, 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; e (b) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, relativa a não incentivo a prostituição, não utilizaçao de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou violação dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
     16. observar e cumprir, e fazer com que suas Afiliadas, Coligadas, seus administradores, acionistas controladores, acionistas com poderes de administração, diretores e funcionários ou eventuais subcontratados no âmbito deste contrato cumpram, no exercício de suas funções, as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica e tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais e atos lesivos contra a administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos de administração pública), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-Lei 2.848/40 de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e demais leis aplicáveis relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público nacional, assim como, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practice Act of 1977* e o *U.K. Bribery Act* (em conjunto, as "Leis Anticorrupção"), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, e dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de seu relacionamento; (ii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para seu benefício e/ou de suas Afiliadas; (iii) informar, em até 2 (dois) Dias Úteis, por escrito, ao Agente Fiduciário dos CRI, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção; e (iv) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária. Para fins deste item, serão consideradas "Coligadas" as sociedades nas quais a Companhia tenha influência significativa, assim entendidas como a titularidade de 20% (vinte por cento) ou mais dos votos conferidos pelo capital da investida, sem que isso resulte em controle;
     17. não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão desta Emissão para a prática de ato previsto nas Leis Anticorrupção;
     18. cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, no que se refere à Oferta bem como ao registro de companhia aberta, com envio de documentos, se for o caso, prestando, ainda, todas as informações que lhes forem solicitadas pela CVM e pela B3;
     19. não transferir ou por qualquer forma ceder, ou prometer ceder, a terceiros, no todo ou em parte, os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Debenturista, reunidos em assembleia geral de Debenturista, conforme Cláusula 11 da presente Escritura de Emissão de Debêntures;
     20. não realizar operações ou praticar qualquer ato em desacordo com seu objeto social, especialmente aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas na presente Escritura de Emissão de Debêntures;
     21. durante todo o prazo de vigência das Debêntures, comunicar a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis de qualquer ato ocorrido posteriormente à Data de Emissão que modifique quaisquer das declarações e garantias prestadas na presente Escritura de Emissão de Debêntures;
     22. observar as disposições da Resolução CVM 44 no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
     23. comparecer às assembleias gerais de debenturistas sempre que solicitada e convocada nos prazos previstos na presente Escritura de Emissão de Debêntures;
     24. manter atualizado o registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 80; e
     25. manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações exigidos pela Instrução CVM 476. Os documentos e informações podem ser mantidos em meios físicos ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

10. Despesas

* 1. Correrão por conta da Companhia todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados e necessários decorrentes da Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador e do liquidante dos CRI, do auditor independente registrado na CVM, da Agência de Classificação de Risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização.
  2. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta Restrita listadas abaixo e na tabela presente no Anexo IV desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Despesas Flat") e a remuneração dos Coordenadores, nos termos previstos no Contrato de Distribuição, serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização para constituição do Fundo de Despesas, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) ("Despesas Recorrentes"):
  3. As Despesas *Flat* totalizam o montante de R$ 312.642,21 (trezentos e doze mil, seiscentos e quarenta e dois reais e vinte e um centavos), conforme descritas abaixo:
     1. todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta Restrita e de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI, conforme aplicável;
     2. remuneração da Securitizadora, referente à emissão do CRI no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser descontada, pela Securitizadora, do pagamento do Valor Total da Emissão, acrescida dos devidos tributos;
     3. remuneração inicial do escriturador e liquidante dos CRI, no valor de R$ 400,00 (quatrocentos reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescido dos devidos tributos;
     4. remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, no montante de R$ 59.340,00 (cinquenta e nove mil, trezentos e quarenta reais) relativa a implantação e verificação do reembolso das despesas, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura do Termo de Securitização; e
     5. remuneração inicial da Instituição Custodiante da CCI, nos montantes: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;.
  4. As Despesas Recorrentes constam listadas a seguir:

1. pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor de R$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
2. remuneração do escriturador e do agente de liquidação dos CRI no montante equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), em parcelas mensais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;
3. remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia da CCI, parcelas anuais no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela flat conforme cláusula 10.3 (vi) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;
4. remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, no valor semestral de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), cujo o montante valor anual é de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura do Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo dia dos semestres subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário;, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável . No pagamento dos valores devidos no âmbito da alínea "(a)" serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;
5. a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
6. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Emissora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
7. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à assembleia dos titulares dos CRI; e
8. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
   * 1. Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA no período anterior. O valor de tal remuneração estará limitado a, no máximo R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento. Também deverão ser pagos pela Emissora R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de covenants. Deverão ser arcados pela Emissora, ainda, todos os custos decorrentes da formalização e constituição da Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.
     2. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; e (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias.
     3. Ainda, será devido à Securitizadora a remuneração adicional no montante de R$ 500,00 (quinhentos reais mensais), líquido de impostos, por ação judicial envolvendo a Devedora e que também envolva a Securitizadora no polo passivo até a efetiva extinção da ação.
   1. São consideradas despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI:
      * 1. as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Companhia;
        2. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
        3. as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
        4. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
        5. os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
        6. despesas acima, de responsabilidade da Companhia, que não pagas por esta.
   2. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pela Companhia ou, exclusivamente conforme prevista da Cláusula 10.7.6 abaixo, pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.
   3. Fundo de Despesas

10.7.1. A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização) durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor necessário para o pagamento das Despesas relativas a um período de 6 (seis) meses, sendo o valor inicial de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

10.7.2. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Companhia somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

10.7.3. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá enviar notificação neste sentido para a Companhia, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

10.7.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Companhia.

10.7.5. As Despesas pagas pela Debenturista, com os recursos do patrimônio separado dos CRI, serão reembolsadas pela Companhia à Debenturista no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.7.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Companhia, ou somente se (i) a Companhia não efetuar tal pagamento, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo certo que os titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral de titulares dos CRI convocada para este fim.

10.7.7. Em nenhuma hipótese a Debenturista arcará as despesas com recursos próprios.

10.7.8. Os titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19.1. do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Companhia e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

10.7.9. Caso qualquer um dos titulares deos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no patrimônio separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.

10.7.10. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Companhia de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

10.7.11. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Debenturista, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

10.7.12. Para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização) e que deverão ser instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização.

# 11. Assembleia Geral de Debenturistas

* 1. *Convocação*
     1. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista"), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista.
     2. A Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pela Debenturista.
     3. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de titulares dos 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 dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.
     4. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

(a) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(b) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

* + 1. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.
    2. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e a Debenturista
  1. *Quórum de Instalação*

11.2.1. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Debenturista.

11.2.2. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas, em caso de pluralidade de titulares das Debêntures.

* 1. *Mesa Diretora*
     1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.
  2. *Quórum de Deliberação*
     1. Todas as deliberações dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de assembleia geral de titulares dos CRI, de acordo com os seguintes quóruns:
  3. *Qualificado*. As alterações ou exclusões das cláusulas que versem sobre (i) a Remuneração; (ii) as Datas de Pagamento da Remuneração; (iii) da Data de Vencimento; (iv) os valores, montantes e datas de amortização do principal das Debêntures e pagamento da Remuneração; (v) a amortização extraordinária, o resgate antecipado e a oferta de resgate antecipado dos CRI; (vi) a repactuação das Debêntures; (vii) os quóruns previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e (viii) oos Eventos de Inadimplemento, em todos os casos, dependerão da aprovação do Debenturista, conforme orientação de, no mínimo, (a) 75% (setenta e cindo por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (b) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação;
  4. *Waiver e Vencimento Antecipado.* As hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento dependerão da aprovação do Debenturista, conforme orientação de, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento)] mais 1 (um) de titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de titulares dos CRI, desde que tal maioria represente, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação;
  5. deliberação, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação;
  6. deliberação sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI, dependerão da aprovação do Debenturista, conforme orientação da maioria dos titulares dos CRI presentes em referida assembelia geral de titulates dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado; e
  7. as demais deliberações dependerão da aprovação do Debenturista, conforme orientação de, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) maioria dos titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia geral em segunda convocação.
     1. As deliberações tomadas pelo Debenturista, em Assembleias Gerais de Debenturista, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns desta Escritura de Emissão de Debêntures, vincularão a Emissora.
  8. *Outras disposições à Assembleia Geral de Debenturista*
     1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pelo Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pelo Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.
     2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.
     3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

12. Declarações e Garantias da Emissora

* 1. A Emissora, neste ato, declara e garante que:
     1. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de capital aberto categoria "A" de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens, estando seu registro perante a CVM devidamente atualizado nos termos da regulamentação aplicável;
     2. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, à Emissão das Debêntures ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
     3. os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
     4. esta Escritura de Emissão de Debêntures, constitui obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
     5. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, não tendo ocorrido, na presente data, quaisquer Eventos de Inadimplemento;
     6. tem todas as autorizações e licenças relevantes, inclusive ambientais, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) em processo de renovação; ou (b) cuja obtenção esteja sendo, de boa-fé, discutida judicial ou administrativamente, desde que tal discussão tenha efeito suspensivo ou, alternativamente, não cause um Efeito Adverso Relevante;
     7. a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas na presente Escritura de Emissão de Debêntures não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora e/ou suas Afiliadas sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou suas Afiliadas ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Emissora e/ou suas Afiliadas ou quaisquer de seus bens e propriedades;
     8. está cumprindo e faz com que suas Afiliadas cumpram a 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. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para a realização de suas atividades, 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;
     9. as Demonstrações Financeiras Consolidadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e as informações financeiras trimestrais referentes ao período encerrado de 30 de junho de 2022 são verdadeiras, completas, corretas e suficientes em todos os aspectos relevantes na data em que foram preparadas; refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora nos respectivos exercícios;
     10. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade entre a Emissora e os Coordenadores, em observância ao princípio da boa-fé;
     11. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
     12. está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas que (a) estão sendo, de boa-fé, discutida judicial ou administrativamente; ou, alternativamente, (b) não causem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) um efeito adverso relevante à reputação da Emissora;
     13. a Emissora, nesta data: (a) está observando e cumprindo seu estatuto social, ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em decisões, contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais sejam parte ou possam estar obrigadas exceto nos casos em que o descumprimento ou a violação ou inadimplemento referidos não possam acarretar um Efeito Adverso Relevante ou um efeito adverso relevante à reputação da Emissora, segundo critério razoável da Debenturista; e (b) está cumprindo com a legislação brasileira em vigor, ressalvadas as hipóteses de questionamento, de boa-fé, nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo o descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
     14. exceto por aqueles mencionados nas Seções 4.3 a 4.7 do mais recente formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, vigente e arquivado na CVM na data desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Formulário de Referência"), ou nas Demonstrações Financeiras Consolidadas, ou de outra forma informados por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante;
     15. todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito da presente Oferta, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas, e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em todos os seus aspectos em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
     16. todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora, que constam desta Escritura de Emissão de Debêntures, são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
     17. exceto pelo disposto na Cláusula 2.1, nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures, ou para a realização da Emissão;
     18. a Emissora por si e suas Afiliadas, seus administradores, seus acionistas com poderes de administração, seus diretores e funcionários, declara, neste ato, estar ciente dos termos das Leis Anticorrupção. A Emissora compromete-se, também, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara, ainda, que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo a Emissora dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação;
     19. esta Escritura de Emissão de Debêntures, constitui obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
     20. o Formulário de Referência da Emissora contém e conterá todas as informações atualizadas relevantes em relação à Emissora, nos termos da Resolução CVM 80, e necessárias para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos e das responsabilidades da Emissora e de suas Afiliadas, bem como de suas respectivas condições econômico-financeiras, lucros, perdas e perspectivas, riscos inerentes às atividades da Emissora e de suas Afiliadas e quaisquer outras informações relevantes, e não contém e não conterá declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que as informações, fatos e declarações serão verdadeiras consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
     21. não há outros fatos relevantes em relação à Emissora e/ou a qualquer controlada que não tenham sido divulgados no Formulário de Referência e/ou nas Demonstrações Financeiras Consolidadas, cuja omissão faça com que qualquer declaração do Formulário de Referência seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente; e
     22. não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, bem como não adota ações que incentivem a prostituição, nem tampouco foi condenada ou é ré em processos penais ambientais.
  2. Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, a Emissora obriga-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomarem conhecimento, a Debenturista, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

# 13. Disposições Gerais

* 1. *Comunicações*
     1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

**SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.294, 2º andar, Bela Vista

CEP 01.310-100, São Paulo/SP

At.: Sr. Thiago Lima Borges

Tel.: (11) 3365-0800

E-mail: ri@smartfit.com.br

Para a Securitizadora:

**Virgo Companhia de Securitização**

Rua Tabapua, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215

CEP 04533-004– São Paulo/SP

At.: Sr. Dpto de Gestão / Jurídico / Monitoramento

Tel: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc); [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc) e monitoramento@virgo.inc

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente após confirmação de leitura pelo usuário). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
  1. *Renúncia*
     1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora e/ou à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  2. *Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica*
     1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos dos incisos I e III 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 de Emissão de Debêntures e com relação às Debêntures estão sujeitas à 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 de Emissão de Debêntures.
  3. *Aditamentos* 
     1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturista e assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora conforme artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e (vi) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não (a) acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias ou (b) não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista.
  4. *Termos Definidos*
     1. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ainda que posteriormente ao seu uso.
  5. *Irrevogabilidade e Sucessores*
     1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.
     2. A Emissora desde já garante à Debenturista que as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da presente Escritura de Emissão de Debêntures serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título.
  6. *Indenização Geral* 
     1. A Emissora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do patrimônio separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.
     2. O pagamento da indenização a que se refere a Cláusula acima será realizado pela Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.
     3. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Emissora, a Securitizadora deverá notificar a Emissora, conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emissora não assuma a defesa, a mesma reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.
     4. O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do patrimônio separado, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão da Escritura de Emissão de Debêntures a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do patrimônio separado.
     5. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Emissora, os montantes restituídos.
     6. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura de Emissão de Debêntures.
     7. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações da Companhia nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização por esta última realizadas ou relacionadas a administração temerária culpa ou dolo da Securitizadora.
  7. *Independência das Disposições*
     1. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão de Debêntures, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão de Debêntures, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.
  8. *Princípio da Boa-Fé*
     1. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão de Debêntures 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.
  9. *Cômputo dos Prazos*
     1. Os prazos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.
  10. *Assinatura Eletrônica*
      1. As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, esta Escritura e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.
      2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, conforme abaixo indicado.
  11. *Lei Aplicável*
      1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  12. *Foro*
      1. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

Estando assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram a presente Escritura de Emissão de Debêntures, em formato eletrônico, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 11 de outubro de 2022.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

*(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária em até 2 (duas) Séries para Colocação Privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.")*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.** | | |
| Nome:  CPF:  Cargo: |  | Nome:  CPF:  Cargo: |
|  |  |  |
| **Virgo Companhia de Securitização** | | |
| Nome:  CPF:  Cargo: |  | Nome:  CPF:  Cargo: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Testemunhas:** | | |
| Nome:  CPF:  RG: |  | Nome:  CPF:  RG: |

# ANEXO I

**Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Da Espécie Quirografária em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.**

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

[**Nota PG**: MF, favor enviar tabelas devidamente preenchidas com os imóveis que serão objeto de nossa operação]

Tabela 1 – Locação Futura

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Imóvel | Endereço | Matrículas e RGI Competente | Data de assinatura | Prazo final | Locador | Locatário | Prazo  (meses) | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? | Uso dos recursos destinados à presente Emissão (R$) | Volume estimado de recursos a serem alocados a cada imóvel conforme cronograma semestral indicado na Tabela 3 | Percentual dos recursos destinados à presente Emissão  (%) | Data de Pagamento |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=]% | [=] |

Tabela 2 – Locação Reembolso [**Nota OT**: Listar todas as parcelas.]

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Imóvel | Endereço | Matrículas e RGI Competente | Data de assinatura | Prazo final | Locador | Locatário | Prazo  (meses) | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? | Uso dos recursos destinados à presente Emissão (R$) | Percentual dos recursos destinados à presente Emissão  (%) | Data de Pagamento |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |

Tabela 3 – Cronograma Indicativo Locação Futura

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Volume Estimado Total (Locação Futura) | TOTAL | | | | | | | | |
| (R$) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) |
|  | 2º Semestre 20[=] | 1º Semestre 20[=] | 2º Semestre 20[=] | 1º Semestre 20[=] | 2º Semestre 20[=] | 1º Semestre 20[=] | 2º Semestre 20[=] | 1º Semestre 20[=] | 2º Semestre 20[=] |
| [=] | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% |

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo. (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

Tabela 4 – Empreendimento Destinação

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Imóvel | Endereço | Matrículas e RGI Competente | Proprietário | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? | Uso dos recursos destinados à presente Emissão (R$) | Volume estimado de recursos a serem alocados a cada imóvel conforme cronograma semestral indicado na Tabela 6 | Percentual dos recursos destinados à presente Emissão  (%) |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=]% |

Tabela 5 – Empreendimento Reembolso

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Imóvel | Endereço do Imóvel | CNPJ Fornecedor | Razão Social do Fornecedor | Nº da NF | Data da NF | Uso dos recursos destinados à presente Emissão (R$) | Percentual dos recursos destinados à presente Emissão (%) |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | R$ [=] | [=]% |

Tabela 6 – Cronograma Indicativo Empreendimento Destinação Futura

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Volume Estimado Total (Construção, Reforma e Expansão) | TOTAL | | | | | | | | | | |
| (R$) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) |
|  | [=]º Semestre 20[=] | [=]º Semestre 20[=] | [=]º Semestre 2023 | [=]º Semestre 20[=] | [=]º Semestre 20[=] | [=]º Semestre 20[=] | [=]º Semestre 20[=] | [=]º Semestre 20[=] | [=]º Semestre 20[=] | [=]º Semestre 20[=] | [=]º Semestre 20[=] |
| [=] | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% | [=]% |

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo. (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

# ANEXO II

**Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.**

**Modelo de relatório de Verificação**

**SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Paulista, nº 1.294, 2º andar, Bela Vista, CEP 01.310-100, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 07.594.978/0001-78 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.477.570, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"), neste ato representada na forma do seu estatuto social, em cumprimento ao disposto na Cláusula Terceira do "*Instrumento Particular de Escritura das 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A."* ("Escritura de Emissão de Debêntures") celebrada entre a Companhia e a **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na Rua Tabapua, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam as 1ª e 2ª séries da 56ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominação do Empreendimento Imobiliário** | **Proprietário** | **Matrícula / Cartório** | **Endereço** | **Status da Obra (%)** | **Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção, reforma e locação)** | **Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros** | **Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros** | | **Percentual do recurso utilizado no semestre** | **Valor gasto no semestre** |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | | [=] |
| **Total destinado no semestre** | | | | | | | | | | R$ [=] |
| **Valor total desembolsado à Devedora** | | | | | | | | | | R$ [=] |
| **Saldo a destinar** | | | | | | | | | | R$ [=] |
| **Valor Total da Oferta** | | | | | | | | | | R$ [=] |

**SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Cargo: |  | Nome: Cargo: |

# ANEXO III

**Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.**

**Modelo do Boletim de Subscrição das Debêntures**

|  |
| --- |
| Boletim de Subscrição das Debêntures da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A. |

|  |  |
| --- | --- |
| Emissora  **SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.** | CNPJ/ME  07.594.978/0001-78 |

|  |  |
| --- | --- |
| Logradouro  Avenida Paulista, nº 1.294, 2º andar | Bairro  Bela Vista |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| CEP | Cidade | Estado |
| 01.310-100 | São Paulo | SP |

|  |
| --- |
| Características: |
| Emissão de 7ª (sétima) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) Séries, para colocação privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A."*, datado de 11 de outubro de 2022 ("Escritura de Emissão de Debêntures"). A Emissão foi aprovada pela reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 6 de outubro de 2022, a qual foi arquivada na JUCESP sob o n.º [=] em [=] de [=] de 2022, e foi publicada no jornal "Folha de São Paulo" do Estado de São Paulo em [=] de [=] de 2022, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("RCA da Emissora"). |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Debêntures Subscritas | | |
| Série: [Debêntures DI {ou} Debêntures IPCA] | | |
| Quantidade de Debêntures | Valor Nominal Unitário (R$) | Valor Total Subscrito de Debêntures (R$) |
| [•] | R$ 1.000,00 | R$ [•] |

|  |
| --- |
| Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização |
| Em conta corrente Banco nº Agência nº  Moeda corrente nacional. |
| As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.  **CONDIÇÕES PRECEDENTES**  A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):  (i) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3; [**Nota Vórtx:** sugerimos a retirada dessa obrigação do rol das condições precedentes, considerando que não se trata de requisito para liberação do ativo e tem adiado a liquidação de muitas ofertas devido a atrasos no operacional na B3.] [**Nota PG**: time Vórtx, conforme esclarecido em um dos calls semanais, os Coordenadores preferem manter, uma vez que entre a data de emissão da CCI e a liquidação, vamos ter mais de 5 dias de intervalo e tempo hábil para registro da CCI]  (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;  (ii) arquivamento da RCA da Emissora e da Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP);  (iii) Publicação da RCA da Emissora na "Folha de São Paulo";  (iv) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;  (v) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;  (vi) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e  (vii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures.  São Paulo, [•] de [•] de 2022.  Subscritor |  | CNPJ/ME |
| **Virgo Companhia de Securitização**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |  | 08.769.451/0001-08 |

**RECIBO**

|  |  |
| --- | --- |
| Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$ [•]. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **SmartFit Escola de Ginástica e Dança S.A.** |

1a via – Emissora 2a via – Subscritor

# ANEXO IV

Despesas *flat*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| PRESTADOR | DESCRIÇÃO | PERIODICIDADE | VALOR LÍQUIDO | GROSS UP | VALOR BRUTO | RECORRENTE ANUAL | RECORRENTE TOTAL | FLAT | % |
| ANBIMA | Anbima | FLAT | R$ 3.136,00 | 0,00% | R$ 3.136,00 | R$ - | R$ - | R$ 3.136,00 | 0,00% |
| CVM | Taxa de Fiscalização | FLAT | R$ 120.000,00 | 0,00% | R$ 120.000,00 | R$ - | R$ - | R$ 120.000,00 | 0,03% |
| B3 | CETIP\* | Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE | FLAT | R$ 86.750,00 | 0,00% | R$ 86.750,00 | R$ - | R$ - | R$ 86.750,00 | 0,02% |
| B3 | CETIP\* | Registro CCB/CCI | FLAT | R$ 4.000,00 | 0,00% | R$ 4.000,00 | R$ - | R$ - | R$ 4.000,00 | 0,00% |
| IBBA | Coordenador Líder | FLAT | Conforme Contrato de Distribuição | | | | | | |
| SANTANDER | Coordenador | FLAT | Conforme Contrato de Distribuição | | | | | | |
| BTG | Coordenador | FLAT | Conforme Contrato de Distribuição | | | | | | |
| BANCO SAFRA | Coordenador | FLAT | Conforme Contrato de Distribuição | | | | | | |
| VIRGO | Emissão | FLAT | R$ 12.000,00 | 9,65% | R$ 13.281,68 | R$ - | R$ - | R$ 13.281,68 | 0,00% |
| OLIVEIRA TRUST | Implantação Agente Fiduciário | FLAT | R$ 59.340,00 | 12,15% | R$ 67.546,96 | R$ - | R$ - | R$ 67.546,96 | 0,02% |
| VÓRTX | Instituição Custodiante | FLAT | R$ 8.000,00 | 16,33% | R$ 9.561,37 | R$ - | R$ - | R$ 9.561,37 | 0,00% |
| VÓRTX | Agente Registrador | FLAT | R$ 7.000,00 | 16,33% | R$ 8.366,20 | R$ - | R$ - | R$ 8.366,20 | 0,00% |
| OLIVEIRA TRUST | Agente Fiduciário | ANUAL | R$ 15.000,00 | 12,15% | R$ 17.074,56 | R$ 17.074,56 | R$ - | R$ - | 0,00% |
| VÓRTX | Instituição Custodiante | ANUAL | R$ 8.000,00 | 9,65% | R$ 8.854,45 | R$ 8.854,45 | R$ - | R$ - | 0,00% |
| BDO RCS | Auditoria | ANUAL | R$ 2.880,00 | 14,25% | R$ 3.358,60 | R$ 3.358,60 | R$ - | R$ - | 0,00% |
| VIRGO | Taxa de Gestão | MENSAL | R$ 2.600,00 | 9,65% | R$ 2.877,70 | R$ 34.532,40 | R$ - | R$ - | 0,01% |
| LINK | Contador | MENSAL | R$ 178,00 | 0,00% | R$ 178,00 | R$ 2.136,00 | R$ - | R$ - | 0,00% |
| ITAU CORRETORA | Escriturador | MENSAL | R$ 800,00 | 0,00% | R$ 800,00 | R$ 9.600,00 | R$ - | R$ - | 0,00% |
| ITAU UNIBANCO | Tarifa de Conta | MENSAL | R$ 195,00 | 0,00% | R$ 195,00 | R$ 2.340,00 | R$ - | R$ - | 0,00% |
| B3 | CETIP\* | Taxa Transação | MENSAL | R$ 80,00 | 0,00% | R$ 80,00 | R$ 960,00 | R$ - | R$ - | 0,00% |
| B3 | CETIP\* | Utilização Mensal | MENSAL | R$ 70,00 | 0,00% | R$ 70,00 | R$ 840,00 | R$ - | R$ - | 0,00% |
| B3 | CETIP\* | Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI | MENSAL | R$ 4.280,00 | 0,00% | R$ 4.280,00 | R$ 51.360,00 | R$ - | R$ - | 0,01% |
| **TOTAL** |  |  | **R$ 334.309,00** |  | **R$ 350.410,52** | **R$ 131.056,01** | **R$ -** | **R$ 312.642,21** | **0,11%** |
| \*Custos estimados |  |  |  |  |  |  |  |  |  |