**Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.**

**Celebrado entre**

**BR Properties S.A.,**

*na qualidade de Emissora*

**e**

**True Securitizadora S.A.**

*na qualidade de Debenturista*

Datado de

21 de agosto de 2019.

**Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.**

Pelo presente instrumento, de um lado:

**BR PROPERTIES S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 06.977.751/0001‑49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Companhia”);

E, de outro lado,

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Debenturista” ou “Securitizadora”); e

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como “Partes”, e, individualmente, como “Parte”.

As Partes vêm por meio deste, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.*” (“Escritura de Emissão”), de acordo com os seguintes termos e condições:

1. **Autorização**
   1. A emissão das Debêntures, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”), a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo) serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 21 de agosto de 2019 (“RCA da Companhia”), conforme previsto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações. Para fins desta Escritura de Emissão, “Documentos da Operação” significa: em conjunto, (i) esta Escritura de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), (iii) o Termo de Securitização (conforme definido abaixo), (iv) o contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Contrato de Distribuição”), (v) os prospectos preliminar e definitivo relativos a oferta dos CRI (conforme definido abaixo), (vi) os boletins de subscrição dos CRI (conforme definido abaixo), e (vii) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI.
2. **Requisitos**
   1. A presente 13ª (décima terceira) emissão de Debêntures da Companhia (“Emissão”) e a celebração desta Escritura de Emissão serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:
      1. *arquivamento e publicação da ata da RCA da Companhia*. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata de RCA da Companhia será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “Valor Econômico”.
      2. *inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos*. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos na JUCESP.
      3. *Agente Fiduciário*. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses dos debenturistas na presente Emissão.
      4. *registro para distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação*. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado; e
      5. *dispensa de registro na CVM e na ANBIMA*. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM, bem como não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“ANBIMA”), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição perante investidores indeterminados.
3. **Objeto Social da Companhia**
   1. A Companhia tem por objeto social (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*built-to-suit*) pela Companhia; (iv) a prestação de serviços de consultoria de negócios; e (v) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações.
4. **Destinação de Recursos**
   1. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente destinados, até a Data de Vencimento, prioritariamente, para o pagamento e/ou pré pagamento, conforme o caso, ao Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 01.235.622/0001-61 (“Opportunity”), o qual não possui qualquer relacionamento societário com a Emissora, das parcelas do Preço de Aquisição, conforme abaixo definido, acrescido da atualização monetária, dos juros remuneratórios e de eventuais multas contratuais, conforme aplicável, pela Companhia, do imóvel designado Lote 1 do PAL 48.849, de 3ª categoria, situado na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 38/40, Freguesia de São José, objeto das matrículas nº 51.374 a 51.548 do 7º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro (resultantes do desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 50.046 do 7º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro) (“Edifício Passeio” e “Preço de Aquisição”, respectivamente), conforme descrito no Anexo III a esta Escritura de Emissão, nos termos do Capítulo II da “*Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia”* lavada no livro 7928, fls. 005/027, do 17º Ofício e Notas da Capital, estado do Rio de Janeiro (“Escritura de Venda e Compra”), sendo que eventual saldo remanescente dos recursos líquidos obtidos pela Companhia com as Debêntures serão integralmente destinados para o reembolso das parcelas vencidas e adimplidas pela Companhia.

4.1.1 O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão para o reembolso das parcelas adimplidas do Preço de Aquisição, limitado ao valor indicado na coluna de “*Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)*” da Tabela III.2 do Anexo III, que representa o valor correspondente ao somatório das parcelas vencidas e adimplidas pela Companhia, conforme previstas na Escritura de Venda e Compra, dentro do período compreendido entre 15 de dezembro de 2018 e 15 de julho de 2019.

4.1.2 Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Companhia para fins de reembolso, nos termos da Cláusula 4.1.1 acima, a Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, a qualquer tempo até a Data de Vencimento ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Companhia, o que ocorrer primeiro, os competentes documentos comprobatórios, nos termos da Cláusula 4.4 abaixo.

* 1. A totalidade, ou seja, 100% (cem por cento) dos recursos obtidos pela Emissora com a Emissão será destinada ao Edifício Passeio, para pagamento do Preço de Aquisição, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão. Dessa forma, não haverá a possibilidade de alteração do percentual dos recursos obtidos pela Emissora com a Emissão.
  2. Com relação ao cronograma constante do Anexo III a esta Escritura de Emissão, as Partes esclarecem que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que, ainda que ocorram eventuais ajustes no cronograma tentativo constante do Anexo III a esta Escritura de Emissão, a destinação total dos recursos pela Companhia deverá ocorrer até a Data de Vencimento, nos termos da Cláusula 4.1 acima.
  3. Tendo em vista que as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora e vinculadas a uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Cláusula 5.7 abaixo, a Emissora se obriga, por meio desta Escritura de Emissão, a enviar para a Securitizadora com cópia para a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), na qualidade de agente fiduciária dos CRI, ao longo do prazo dos CRI ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Companhia, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido pela Emissora por meio da Emissão, semestralmente, até os dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, relatório semestral acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos das Debêntures na forma do Anexo IV (“Relatório Semestral”), informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, e cópia dos respectivos comprovantes de pagamento das parcelas do Preço de Aquisição constantes da Escritura de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) da(s) parcela(s) do Preço de Aquisição, devido(s) no período e, em caso de pagamento total da dívida, cópia do termo de quitação emitido pelo Opportunity.
  4. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e os documentos elencados acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de Debêntures.
  5. A Emissora irá destinar a totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures prioritariamente para pagamento de parcelas futuras do Preço de Aquisição do Edifício Passeio a vencer a partir primeira Data de Integralização e, caso exista saldo remanescente dos recursos, para reembolso de parcelas vencidas e adimplidas do Preço de Aquisição do Edifício Passeio, até o valor indicado na coluna de “*Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)*” da Tabela III.2 do Anexo III.
  6. A Emissora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Securitizadora para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.
  7. Sem prejuízo do disposto acima o Agente Fiduciário dos CRI envidará os melhores esforços para obter toda e qualquer informação e documento necessários para verificar a aplicação dos recursos oriundos das Debêntures nos termos da Cláusula 4.1 acima.
  8. Independentemente da ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Antecipada Facultativa ou Aquisição Facultativa, a Emissora continuará obrigada a destinar a totalidade dos recursos líquidos obtidos pela Emissão, até a Data de Vencimento inicialmente estabelecida para as Debêntures ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Companhia, o que ocorrer primeiro, permanecendo obrigada a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI todos os documentos previstos na Cláusula 4.4 acima, caso o Agente Fiduciário dos CRI venha a ser legal e validamente exigido a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Emissora com a Emissão.

1. **Características da Emissão**
   1. *Debenturista*. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, no âmbito de operação de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Cláusula 5.7 abaixo.
   2. *Colocação e Negociação*. As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.
   3. *Prazo de Subscrição*. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas na Data de Emissão, conforme abaixo definida (“Data de Subscrição”).
   4. *Preço de Integralização*. As Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), devendo a Companhia, a cada data de integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Companhia.

5.4.1. *Ágio / Deságio*. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição das Debêntures, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures.

* 1. *Forma de Subscrição e de Integralização*. A subscrição será realizada na Data de Subscrição, por meio de assinatura de boletim de subscrição, cujo modelo segue anexo a esta Escritura de Emissão, na forma do Anexo I. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização.
  2. *Créditos Imobiliários*: Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures deverão ser pagos pela Emissora, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão (“Créditos Imobiliários”).
  3. *Securitização*. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária (“CCI”), para representar integralmente as Debêntures. A CCI, representativa das Debêntures, será utilizada como lastro em operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 218ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“CRI”), a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais, nos termos do termo de securitização a ser celebrado pela Securitizadora e Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”) de modo que a CCI, representativa das Debêntures, ficarão vinculadas aos CRI e seu respectivo patrimônio separado. A Companhia se obriga a tomar qualquer providência necessária à viabilização da referida operação de securitização que a Securitizadora entender necessária, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida operação de securitização independerá de qualquer aprovação ou autorização da Companhia nesse sentido.

1. **Características da Emissão e das Debêntures**
   1. *Número da Emissão*. As Debêntures representam a 13ª (décima terceira) emissão de debêntures da Companhia.
   2. *Valor Total da Emissão*. O valor total da Emissão será de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado o disposto na Cláusula 6.3.1 abaixo.
   3. *Quantidade*. Serão emitidas 537.600 (quinhentas trinta e sete mil e seiscentas) Debêntures.

6.3.1 Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 537.600 (quinhentos trinta e sete mil e seiscentos) CRI, a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula 6.3 acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação por assembleia geral de acionistas da Emissora, de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definida), e/ou de assembleia geral de titulares de CRI (“Assembleia Geral de Titulares de CRI”), para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão indicado na Cláusula 6.2 acima, observado o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Debêntures, correspondente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Mínimo”), que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.3.1.1 Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos investidores no ato de subscrição dos CRI, os respectivos CRI deverão ser resgatados pela Securitizadora e os montantes devidos, devolvidos aos respectivos investidores. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do anúncio de enceramento da oferta dos CRI, solicitar à Companhia o resgate antecipado das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas, em quantidade equivalente aos CRI que deverão ser resgatados nos termos previstos nesta Cláusula, a qual será realizada, pela Companhia, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação, mediante o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate. A Securitizadora realizará o resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate das Debêntures pela Companhia, sendo que o resgate dos CRI se dará, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI, ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

6.3.1.2. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, todos os CRI emitidos que não tiverem sido subscritos e integralizados serão cancelados pela Securitizadora e todos os CRI emitidos que já tiverem sido subscritos e integralizados deverão ser resgatados pela Securitizadora e os montantes devidos, devolvidos aos respectivos investidores. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do anúncio de enceramento da oferta dos CRI, solicitar à Companhia o resgate antecipado das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas , o qual será realizado, pela Companhia, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação, mediante o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate. A Securitizadora realizará o resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate das Debêntures pela Companhia, sendo que o resgate dos CRI se dará, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI, ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

* 1. *Valor Nominal Unitário*. As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
  2. *Séries*. A Emissão será realizada em série única.
  3. *Forma e Comprovação de Titularidade*. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro das Debêntures da Companhia.
  4. *Conversibilidade*. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.
  5. *Espécie*. As Debêntures serão da espécie quirografária.
  6. *Data de Emissão*. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 16 de agosto de 2019 (“Data de Emissão”).
  7. *Prazo e Data de Vencimento*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 2.218 (dois mil, duzentos e dezoito dias) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de setembro de 2025 (“Data de Vencimento”).

6.11 *Pagamento do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário será pago pela Emissora, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de amortização nos termos do Anexo II desta Escritura de Emissão e de acordo com a fórmula a seguir:

Onde:

PMTi = Pagamento referente à parcela "*i*", calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AMi = Conforme definido abaixo; e

J = Conforme definido abaixo.

* + 1. o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 2 (duas) parcelas, conforme percentuais de amortização indicados no Anexo II desta Escritura de Emissão, sendo a primeira devida em 12 de setembro de 2024 e a segunda na Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

Onde:

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

VNe = conforme definido abaixo;

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II desta Escritura de Emissão.

6.12 *Remuneração das Debêntures*: A remuneração das Debêntures será a seguinte:

* + 1. *atualização monetária*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; e
    2. *juros remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 105,00% (cento e cinco por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 (Segmento CETIP UTVM)” e “B3”, respectivamente), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI” e “Remuneração das Debêntures”, respectivamente), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures (“Data de Início da Remuneração das Debêntures”) ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga nas datas de pagamento de Remuneração das Debêntures, conforme indicado no Anexo II, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de março de 2020 e o último, na Data de Vencimento. A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = *VNe* x (*FatorDI* – 1)

Sendo que:

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

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

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro, observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item “Observações” abaixo;

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

p = 105% (cento e cinco por cento);

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



Sendo que:

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

Observações:

Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração das Debêntures a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, deverá ser capitalizado ao valor de pagamento da Remuneração das Debêntures um prêmio equivalente ao somatório da Remuneração das Debêntures de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Início da Remuneração das Debêntures. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da Remuneração das Debêntures acima descritas.

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada ao final do dia 8 (oito), considerando que os dias decorridos entre o dia 8 (oito) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.

O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Observado o disposto na Cláusula 6.12.1 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.12.1 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência da Taxa DI”), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC (“Taxa SELIC”) ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI conforme o caso, deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os titulares de CRI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Securitizadora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, consequentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

6.12.2 Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização; ou (ii) a Companhia não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

(i) a Securitizadora deverá dar publicidade das deliberações tomadas na ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI acima mencionada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, por meio de publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, às expensas da Companhia, assim como deverá informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito informando se a Companhia concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, que tenha sido aprovado;

(ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos previstos no item “(i)” acima, os titulares de CRI que tiverem interesse no resgate dos CRI pela Securitizadora e, consequentemente, na aquisição das Debêntures pela Companhia (no prazo e valor previsto no item “(iii)” abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, na forma prevista na Cláusula 19 do Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerada como não interesse pelo titular de CRI em exercer o direito de resgate de que ora se trata;

(iii) em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do término do prazo para manifestação dos titulares de CRI indicado no item “(ii)” acima, a Companhia se obriga a adquirir as Debêntures no montante equivalente à quantidade de CRI dos titulares de CRI que tenham se manifestado neste sentido, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente. Os valores recebidos pelo Debenturista em virtude da aquisição acima mencionada deverão ser utilizados para resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis imediatamente subsequentes ao do recebimento de tais recursos na conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 33409-0, mantida na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI (“Conta Centralizadora”);

(iv) as Debêntures adquiridas pela Companhia na forma do item “(iii)” acima poderão, a exclusivo critério da Companhia, ser (a) mantidas em tesouraria, ou (b) canceladas; e

(v) para fins de apuração da Remuneração das Debêntures que não tiverem sido objeto de aquisição pela Companhia, conforme o procedimento acima, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.13. *Repactuação Programada*. Não haverá repactuação programada.

6.14. *Resgate Antecipado Facultativo Total*. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 15 de setembro de 2021 (inclusive), e com aviso prévio ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro* *rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, acrescida de prêmio calculado nos seguintes termos:

I. *prêmio das Debêntures*: o equivalente a 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) da taxa DI apurada para prazo médio remanescente das Debêntures multiplicada pelo prazo médio remanescente das Debêntures, observado que o valor teto de 12% a.a. (doze inteiros por cento ano) para a taxa DI, conforme fórmula abaixo:

*Valor Total do Resgate = PMtrfi \* Prêmio DI \* VNe*

onde:

*PMtrfi* = Prazo médio remanescente das Debêntures, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

em que:

*q* = Quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures, considerados a partir da data do resgate antecipado;

*Qj* = Prazo remanescente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures, dado em dias úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de dias úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

VNqj = Valor nominal de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures

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

Prêmio DI = Taxa anualizada na base dias úteis num ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias) (du/252) calculada conforme a seguinte fórmula:

Em que:

DIVértice = é a taxa DI pré-fixada anualizada obtida junto à B3 (Segmento CETIP UTVM) em seu site de consulta de preços referenciais de mercado de derivativos (<http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/>) para o dia útil imediatamente anterior à data em que for comunicada a intenção de realização do Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Antecipada Facultativa, conforme o caso, apurada para PMTrfi ou para a contagem de dias mais próxima disponível na tabela da B3 (Segmento CETIP UTVM), limitada a 12% a.a. (doze por cento ano).

6.15. *Amortização Antecipada Facultativa*. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar a partir de 15 de setembro de 2021 (inclusive), e com aviso prévio ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, mediante o pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem amortizadas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro* *rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, acrescida de prêmio calculado nos termos das Cláusulas 6.14 acima.

6.16. *Aquisição Facultativa*. Exceto pela hipótese prevista na Cláusula 6.12.2 acima, a Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação. Para fins desta Escritura de Emissão, “Debêntures em Circulação” significa: para fins de constituição de quórum todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia (“Controladora”), a qualquer controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia (“Controlada”) e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

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

6.18. *Local de Pagamento*. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, serão realizados pela Companhia na Conta Centralizadora.

6.19. *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão, “Dia Útil” significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

6.20 *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”).

6.21. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.22. *Tributos*. A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI (“Tributos”). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures ou pela Securitizadora em virtude dos CRI serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista e os titulares dos CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista e os titulares dos CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI e, na forma prevista acima, a Companhia será responsável sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI. Ademais, a Emissora, reconhecendo a sua obrigação prevista nesta cláusula, se obriga ainda a indenizar o titular das Debêntures em caso de quaisquer prejuízos (incluindo honorários advocatícios, juros moratórios e multa), excluídos danos indiretos e lucros cessantes, se aplicável, decorrentes de eventuais autuações de órgãos competentes relacionados ao não recolhimento dos tributos incidentes sobre pagamentos ou reembolsos devidos aos titulares das Debêntures.

6.23. *Vencimento Antecipado*. As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Emissora o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.23.1 e 6.23.2 abaixo (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”).

6.23.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial:

I. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;

II. invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;

III. questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer Controladora da Companhia (se aplicável), por qualquer Controlada, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

IV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

V. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do item IX da Cláusula 6.23.2 abaixo; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante; (d) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

Para fins desta Escritura de Emissão:

“Controlada Relevante” significa, a qualquer tempo, uma Controlada (a) cujos ativos detidos por tal Controlada corresponda (direta ou indiretamente) a um percentual igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos ativos totais consolidados da Emissora (incluindo todas as demais controladas da Companhia) conforme últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil; ou (b) que represente 15% (quinze por cento) da receita da Companhia, conforme últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil.

VI. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

VII. vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), ou seu equivalente em outras moedas;

VIII. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão;

IX. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima; e

X. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III acima, acerca da validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão, do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a instituição custodiante, nos termos do qual será emitida CCI, pela Securitizadora (“Escritura de Emissão de CCI”) e/ou do Termo de Securitização, que não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis.

6.23.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.23.3 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

I. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

II. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;

III. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto da Companhia, desde que (i) em qualquer caso, ocorra o rebaixamento do *rating* da emissão dos CRI, no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da aquisição do controle direto da Companhia, e (ii) o referido rebaixamento seja no todo ou em parte relacionado diretamente à mudança do controle direto da Companhia. Fica autorizado, desde já, a possibilidade dispersão de capital da Companhia com a consequente extinção da existência de um controlador ou bloco de controle;

IV. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;

V. existência de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Companhia e/ou contra qualquer Controlada Relevante, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA; ou **(b)** 2,0% (dois inteiros por cento) do patrimônio líquido da Companhia indicado nas últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia divulgadas, dentre os itens “a” e “b” acima o menor, observado que, enquanto existirem dívidas da Companhia cujo valor atribuído ao evento previsto nesta alínea seja inferior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), prevalece, para fins desta cláusula, o valor de R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, desde que não pagos pela Companhia nos prazos estabelecidos nas respectivas decisões;

VI. existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante e/ou da posse, direta ou indireta, da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

VII. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

VIII. não observância, pela Companhia, do índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelas Propriedades para Investimento (conforme definido abaixo), que deverá ser igual ou inferior a 0,5 (cinco décimos) (“Índice Financeiro”), a ser apurado pela Companhia e verificado pelo Auditor Independente (conforme abaixo definido), trimestralmente, e acompanhado pelo Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Debenturista, do cálculo do Índice Financeiro acompanhado das informações a que se refere a Cláusula 7.1 abaixo, inciso I, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e/ou as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, conforme o caso, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia relativas a 31 de dezembro de 2019;

Para fins desta Escritura de Emissão:

* + - * “Dívida Líquida” significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de notes perpétuas emitidas no exterior;
* “Dívida Total” significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*compror/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de commodities ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas “(a)” a “(h)” acima ou na alínea “(j)” abaixo de terceiro que não seja a Companhia e/ou suas Controladas que seja garantida pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, ainda que a Companhia e/ou tal Controlada Relevante não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea “(j)” será limitado ao valor de tal ativo);
* “Propriedades para Investimento” significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a rubrica propriedades para investimento; e
* “Ônus” significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.

IX. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto:

(a) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, se tiver sido assegurado ao Debenturista (conforme orientação dos respectivos titulares de CRI que assim 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, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento; ou

* + - 1. pela incorporação, pela Companhia (de modo que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer Controlada Relevante ou de ações de emissão de qualquer Controlada Relevante; ou
      2. pela cisão de Controlada Relevante com versão da parcela ou da totalidade do acervo cindido para a Companhia; ou
      3. por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas Relevantes;

X. redução de capital social da Companhia, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

XI. amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido abaixo) relativas ao último exercício social encerrado;

XII. alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada Relevante;

XIII. protesto de títulos contra a Companhia e/ou contra qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

XIV. inadimplemento pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária, da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA; ou **(b)** 2,0% (dois inteiros por cento) do patrimônio líquido da Companhia indicado nas últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia divulgadas, dentre os itens “a” e “b” acima o menor, observado que, enquanto existirem dívidas da Companhia cujo valor atribuído ao evento previsto nesta alínea seja inferior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), prevalece, para fins desta cláusula, o valor de R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; e

XV. cancelamento do registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM.

6.23.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

6.23.3.1. Por outro lado, caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.23.3 acima (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

6.23.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Companhia, nos termos da Cláusula 10 abaixo, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.23.5. 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 Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens “(ii)” e “(iii)” abaixo; (ii)  Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures aplicável; e (iv) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures aplicável, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.24. *Publicidade*. Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relativos às Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser comunicados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Companhia ao Debenturista, nos termos da Cláusula 10 abaixo.

**7 Obrigações Adicionais da Companhia**

7.1 Companhia está adicionalmente obrigada a:

* + 1. disponibilizar em sua página na Internet e na página da CVM na Internet e fornecer ao Debenturista:
       1. na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (“Auditor Independente”), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM (“Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia”);
       2. na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM (“Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia”, sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, “Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia”); e
       3. nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada;
    2. fornecer ao Debenturista:
       1. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas “(a)” e “(b)”, relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Companhia, acompanhado da memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro devidamente auditados ou revisados, conforme o caso, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do Índice Financeiro pelo Debenturista, podendo este solicitar à Companhia e/ou aos Auditores Independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
       2. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas “(a)” e “(b)”, declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) a veracidade e ausência de vícios do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (iii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de obrigações da Companhia perante o Debenturista; (iv) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia;
       3. no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem realizados, avisos ao Debenturista;
       4. no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;
       5. no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;
       6. no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Companhia e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão (“Efeito Adverso Relevante”);
       7. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista;
       8. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica (PDF) do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;
       9. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos;
       10. no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia e acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima; e
       11. no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior, apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelo Debenturista para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista nesta Escritura de Emissão, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelo Debenturista de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
    3. manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM;
    4. cumprir, e fazer com que as Controladas Relevantes cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
    5. manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável, e/ou cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
    6. manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
    7. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
    8. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Auditor Independente;
    9. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Companhia conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
    10. notificar, na mesma data, a convocação, pela Companhia, de qualquer Assembleia Geral de Debenturista;
    11. convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;
    12. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada;
    13. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;
    14. cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (“Leis Ambientais e Trabalhistas”);
    15. cumprir, e fazer com que seus empregados agindo em seu nome, cumpram a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* (“Legislação Anticorrupção”), na medida em que (a) mantém de política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
    16. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Companhia, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “agente público” (incluindo qualquer agente público ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Legislação Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
    17. não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista; e
    18. cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4 acima.

**8. Assembleia Geral de Debenturistas**

8.1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista.

8.2. 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 e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a 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. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou titulares dos CRI (estes últimos observado o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme Cláusula 12.7 do Termo de Securitização.

8.3. As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Companhia ou pelo Debenturista. Caso a assembleia geral de Debenturista seja convocada pelo Debenturista, sendo necessária a presença da Companhia, esta deverá ser notificada na forma da Cláusula 10 abaixo.

8.4. A convocação da assembleia geral de Debenturista deverá ser realizada nos termos da Cláusula 6.24 acima, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e de, no mínimo, 8 (oito) dias para a segunda convocação, e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da assembleia geral de Debenturista seja enviada conjuntamente com a primeira convocação. Fica dispensada a convocação no caso da presença do Debenturista.

8.5. As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença do Debenturista. Nos termos do artigo 71, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a assembleia geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum. Instalada a Assembleia Geral de Debenturistas, os titulares de Debêntures em Circulação poderão deliberar pela suspensão dos trabalhos para retomada da Assembleia Geral de Debenturista em data posterior, desde que a suspensão seja aprovada pelo mesmo quórum estabelecido para deliberação da matéria que ficará suspensa até a retomada dos trabalhos, observado o disposto no artigo 129 da Lei das Sociedades por Ações. Em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, as matérias já deliberadas até a suspensão da assembleia geral de Debenturistas instalada não poderão ser votadas novamente quando da retomada dos trabalhos. As deliberações já tomadas serão, para todos os fins de direito, atos jurídicos perfeitos. As matérias não votadas até a suspensão dos trabalhos não serão consideradas deliberadas e não produzirão efeitos até a data da sua efetiva deliberação.

8.6. A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá ao Debenturista.

8.7. Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação do Debenturista.

8.8. As deliberações tomadas pelo Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.

8.9. Fica desde já certo e ajustado que esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de aprovação pelos Debenturistas, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo.

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

8.11. Para os fins desta Escritura de Emissão, todas as decisões a serem tomadas pela Debenturista dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

**9. Despesas da Emissão**

9.1. *Despesas da Companhia*: As despesas abaixo listadas (“Despesas”), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Companhia, sendo que os pagamentos deverão ser efetivados diretamente pela Companhia ou pela Securitizadora, quando houver inadimplemento pela Companhia, com recursos do Patrimônio Separado, e reembolsados pela Companhia dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:

I. remuneração do escriturador dos CRI, no montante de R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do 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. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

II. remuneração do banco liquidante dos CRI, no montante de R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do 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. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

III. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI;

(ii) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas 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. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Debêntures e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI;

(iii) adicionalmente a despesa prevista no item “(ii)” acima, será devido à Securitizadora, o valor de R$300,00 (trezentos reais) por cada data de integralização dos CRI (exceto para a primeira data);

(iv) pelo acompanhamento do Índice Financeiro o valor de R$1.500,00 (mil e quinhentos reais) por data de verificação, devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data das verificações dos Índices Financeiros até o resgate total dos CRI, atualizadas 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

(v) as despesas mencionadas nas alíneas “(i)” a “(iv)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

IV. remuneração da instituição custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI;

(ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$1.500,00 (mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), 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, calculada pro rata die, se necessário;

(iii) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$2.000,00 (dois mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), exceto por adiamento decorrente do ajuste da quantidade e montante total das Debêntures, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, 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, calculada *pro rata die*, se necessário;

(iv) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; e

(v) os valores indicados nos itens “(i)” a “(iii)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

V. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(i) (a) a título de implantação, será devida, ao Agente Fiduciário, parcela única de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a ser paga em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, (b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (b) parcelas de R$ 1.000,00 (mil reais) por cada verificação da destinação dos recursos, sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva do IGP-M, 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, calculada pro rata die, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A primeira parcela será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação. Adicionalmente, serão devidas as horas extraordinárias do Agente Fiduciário definidas no Termo de Securitização;

(ii) O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(iii) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Companhia, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

VI. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos 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 poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

VII remuneração devida ao coordenador líder nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

VIII.averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

IX. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

X. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

XI. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

XII. custos relacionados à assembleia geral dos titulares de CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Companhia;

XIII. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

XIV. as perdas, danos diretos (sendo excluídos os danos indiretos e/ou lucros cessantes), obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos diretos (sendo excluídos os danos indiretos e/ou lucros cessantes), obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão administrativa ou judicial transitada em julgado;

XV. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

XVI. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

XVII. as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Companhia.

9.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Companhia que não sejam pagas tempestivamente pela Companhia, sem prejuízo do direito de regresso contra a Companhia; ou (ii) que não são devidas pela Companhia. Caso a Companhia não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Companhia dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 9.2.1 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Companhia. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula 9.2 serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

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

9.2.2 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares de CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Companhia.

9.3. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pela Companhia, na ausência desta, pelos titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Companhia, na data da respectiva aprovação.

9.4. O Patrimônio Separado, caso a Companhia não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como(a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conference call; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5. Em qualquer Reestruturação (conforme definida na Cláusula 9.7.1 abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, será devida, pela Companhia à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da primeira Data de Integralização dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$10.000,00 (dez mil reais). A Companhia também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula 9.8 ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Companhia.

9.7.1. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

**10. Declarações da Companhia**

10.1. A Companhia, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Subscrição, declara que:

* + 1. a Companhia e as Controladas Relevantes são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras, estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, e, no caso da Companhia, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
    2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
    3. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
    4. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
    5. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
    6. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
    7. não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;
    8. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
    9. os documentos e informações fornecidos ao Debenturista são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
    10. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios financeiros encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018, e ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira nas datas a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis vigentes nos períodos a que se referem, os quais foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos. Desde 30 de junho de 2019 não houve qualquer impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Companhia fora do curso normal de seus negócios e que seja relevante para a Companhia, e não houve aumento substancial do endividamento da Companhia;
    11. está, assim como as Controladas Relevantes, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante e/ou por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
    12. está, assim como as Controladas Relevantes, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;
    13. possui, assim como as Controladas Relevantes, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação e/ou cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
    14. cumpre e faz cumprir seus empregados agindo em seu nome, a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
    15. possui, assim como as Controladas Relevantes, justo título de todos os seus bens, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
    16. mantém, assim como as Controladas Relevantes, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
    17. inexiste, inclusive em relação às Controladas Relevantes, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação; e
    18. o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia está atualizado perante a CVM;

10.2. A Companhia obriga-se a notificar, na mesma data em que tomar conhecimento, o Debenturista caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 12.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.

**11. Comunicações**

11.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio. A alteração do endereço abaixo deverá ser comunicada ao Debenturista pela Companhia.

* + 1. **para a Companhia**:

BR Properties S.A.   
Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini  
Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181  
CEP 04578-000 - São Paulo, SP

At.: Sr. André Bergstein   
Telefone: (11) 3201-1013  
Correio Eletrônico: andre.bergstein@brpr.com.br

Com cópia para

At.: Vanessa Rizzon

Correio Eletrônico: [juridico@brpr.com.br](mailto:juridico@brpr.com.br)

* + 1. **para a Debenturista**:

True Securitizadora S.A.   
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi

São Paulo – SP, CEP 01506-000

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca  
Telefone: (11) 3071-4475  
Correio Eletrônico: [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br) / [jurídico@truesecuritizadora.com.br](mailto:jurídico@truesecuritizadora.com.br)

* + 1. **para o Agente Fiduciário dos CRI**:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.   
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte

São Paulo – SP, CEP 04.534-004

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra.Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
Telefone: (21) 3514-0000  
Correio Eletrônico: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)

**12. Disposições Gerais**

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

12.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser levada a arquivamento perante a JUCESP, nos termos da Cláusula 2.1, II acima.

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

12.4. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 2.1. acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Emissão, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, da B3 (Segmento Cetip UTVM) ou da JUCESP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão.

12.5. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

12.6. As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

12.7. Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

1. **Lei de Regência**
   1. Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.
2. **Foro**
   1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 21 de agosto de 2019.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.*

**BR PROPERTIES S.A.**

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

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Id.: CPF: |  | Nome: Id.: CPF: |

Anexo I

Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures

|  |
| --- |
| **BOLETIM N° [●] DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 13ª (décima TERCEIRA) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMISSORA** | | |  | **C.N.P.J.** |
| BR PROPERTIES S.A. | | |  | 06.977.751/0001-49 |
|  | | |  |  |
| **LOGRADOURO** | | |  | **BAIRRO** |
| Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, Escritório 181 | | |  | Brooklin Novo |
|  | | |  |  |
| **CEP** |  | **CIDADE** |  | **U.F.** |
| 04.578-000 |  | São Paulo |  | SP |

|  |
| --- |
| **CARACTERÍSTICAS** |
| Emissão de 537.600 (quinhentas trinta e sete mil e seiscentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da BR Properties S.A. (“Debêntures”, “Emissão” e “Companhia”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura da 13ª (décima terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da BR Properties S.A.*”, datado de 21 de agosto de 2019, (“Escritura de Emissão”). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Companhia de 21 de agosto de 2019, cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “Valor Econômico”, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das S.A. |

**DEBÊNTURES SUBSCRITAS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **QTDE. SUBSCRITA** |  | **VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)** |  | **VALOR TOTAL SUBSCRITO (R$)** |
| 537.600 Debêntures |  | 1.000,00 | R$537.600.000,00 |

**FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Em conta corrente Banco nº Agência nº**  **Moeda corrente nacional.** |  |
| As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada.  A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, Escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04.578-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.**  São Paulo, [=] de [=] de [=]  **SUBSCRITOR** |  | **CNPJ** |
| **True Securitizadora S.A.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: [●]  Cargo: [●] |  | 12.130.744/0001-00 |

**RECIBO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$[●] ([●])** | **BR Properties S.A.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: [●]  Cargo: [●] |

1a via – Companhia 2a via – Subscritor

Anexo II

*Cronograma de Pagamento das Debêntures*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Datas de Pagamento** | | | | |
| **#** | **Data de Pagamento (já considera Dias Úteis)** | **Remuneração** | **Amortização** | **Taxa de Amortização (TAi)** |
| 1 | 12/03/2020 | Sim | Não | 0,0000% |
| 2 | 11/09/2020 | Sim | Não | 0,0000% |
| 3 | 11/03/2021 | Sim | Não | 0,0000% |
| 4 | 13/09/2021 | Sim | Não | 0,0000% |
| 5 | 11/03/2022 | Sim | Não | 0,0000% |
| 6 | 13/09/2022 | Sim | Não | 0,0000% |
| 7 | 13/03/2023 | Sim | Não | 0,0000% |
| 8 | 13/09/2023 | Sim | Não | 0,0000% |
| 9 | 13/03/2024 | Sim | Não | 0,0000% |
| 10 | 12/09/2024 | Sim | Sim | 50,0000% |
| 11 | 13/03/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 12 | 11/09/2025 | Sim | Sim | 100,0000% |

Anexo III

***Tabela III.1 (Identificação do Edifício Passeio)***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento Imobiliário | Endereço | Matrícula | Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários |
| Edifício Passeio | Rua do Passeio, 38/40 - Rio de Janeiro/RJ | 51.374 a 51.548 - 7º RGI Rio de Janeiro/RJ  (resultante do desmembramento da matrícula 50.046 - 7º RGI Rio de Janeiro/RJ) | Sim[[1]](#footnote-2) |

***Tabela III.2 (Forma de Utilização dos Recursos das Debêntures no Edifício Passeio)***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento Imobiliário | Uso dos Recursos | Orçamento Total previsto (R$)[[2]](#footnote-3) | Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)[[3]](#footnote-4) | Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)[[4]](#footnote-5) | Valor estimado de recursos obtidos com a emissão das Debêntures a serem alocados **conforme cronograma constante da Tabela III.3 abaixo**  (R$) | Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures |
| Edifício Passeio | Aquisição | R$540.729.623,93 | R$46.301.697,06 | R$494.427.926,86 | R$537.600.000,00 | 100,00% |

***Tabela III.3 (Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos das Debêntures no Edifício Passeio)***

***(2º semestre / 2019 até 2º semestre / 2022)***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento Imobiliário | Uso dos Recursos |  | 2º semestre / 2019 | 1º semestre / 2020 | 2º semestre / 2020 | 1º semestre / 2021 | 2º semestre / 2021 | 1º semestre / 2022 | 2º semestre / 2022 |
|
| Edifício Passeio | Aquisição | Orçamento | R$0,00 | R$537.600.000,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 |
| Destinação | R$0,00 | R$537.600.000,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 |

***(1º semestre / 2023 até 2º semestre / 2025)***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento Imobiliário | Uso dos Recursos |  | 1º semestre / 2023 | 2º semestre / 2023 | 1º semestre / 2024 | 2º semestre / 2024 | 1º semestre / 2025 | 2º semestre / 2025 |
|
| Edifício Passeio | Aquisição | Orçamento | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 |
| Destinação | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 | R$0,00 |

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.**

Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela 3 acima, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures

Anexo IV

*Modelo de Relatório Semestral*

RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Período de: [•] à [•].

A BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 06.977.751/0001‑49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Companhia”) em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.4 do “Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.” celebrado pela Emissora, vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. (“Escritura de Emissão de Debêntures”), DECLARA que:

* + - 1. os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados, no período de [•] a [•], para a finalidade prevista no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito na tabela abaixo, nos termos dos comprovantes de destinação dos recursos anexos ao presente relatório; e
      2. neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

|  |  |
| --- | --- |
| **Valor pago da parcela do Preço de Aquisição do Edifício Passeio no semestre:** | [•] |
| **Valor remanescente para destinação dos recursos:** | [•] |
| **Saldo Remanescente do Preço de Aquisição:** | [•] |
| **Percentual da totalidade dos recursos já utilizados pela Emissora:** | [•] |

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste Relatório Semestral terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

BR Properties S.A.

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

1. A Emissora destinou parte dos recursos obtidos com a sua 11ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, as quais serviram de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 169ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. (atual denominação social da Ápice Securitizadora S.A.), exclusivamente para fins de **reforma** deste imóvel (“Debêntures da 11ª Emissão”). A totalidade dos recursos obtidos pela Emissora com a Emissão das Debêntures será utilizada para **pagamento do Preço de Aquisição** deste imóvel. Dessa forma, nenhum recurso da presente emissão de Debêntures será destinado para reforma deste imóvel ou refinanciar qualquer reforma deste imóvel, assim como nenhum recurso da emissão das Debêntures da 11ª Emissão foi utilizado para pagamento do preço de aquisição deste imóvel. [↑](#footnote-ref-2)
2. O montante indicado nesta coluna representa o somatório dos valores previstos nas colunas “Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)” e “Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)”, ou seja, representa o somatório das parcelas já adimplidas, pela Companhia, do Preço de Aquisição com o saldo devedor das parcelas a vencer do Preço de Aquisição. Neste sentido, os montantes previstos nas colunas “Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)” e “Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)” representam a situação atual de pagamento do Preço de Aquisição na data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, a partir desta data, durante a distribuição pública dos CRI até o seu encerramento e até que a Companhia realize a destinação dos recursos obtidos com as Debêntures, a Companhia já poderá ter realizado o pagamento de novas parcelas do Preço de Aquisição, na forma prevista na Escritura de Compra e Venda, de forma que, neste caso, os montantes relativos ao pagamento das novas parcelas do Preço de Aquisição poderão ser comprovados, para fins de destinação de recursos, como reembolso das parcelas já vencidas e adimplidas pela Companhia. [↑](#footnote-ref-3)
3. O montante indicado nesta coluna é referente ao somatório dos valores pagos pela Emissora em decorrência das parcelas mensais e sucessivas vencidas entre 15 de dezembro de 2018 e 15 de julho de 2019, nos termos previstos na Escritura de Venda e Compra. [↑](#footnote-ref-4)
4. O montante indicado nesta coluna é referente ao saldo devedor do Preço de Aquisição, nos termos da Escritura de Compra e Venda, calculado na data de assinatura desta Escritura de Emissão. Neste sentido, o montante indicado nesta coluna pode, eventualmente, ser acrescido em decorrência da atualização monetária incidente sobre o Preço de Aquisição, nos termos da Escritura de Compra e Venda. [↑](#footnote-ref-5)