**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM DUAS SÉRIES, DA JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., PARA COLOCAÇÃO PRIVADA**

*firmado por e entre*

**JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**

*na qualidade de Emissora das Debêntures*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*na qualidade de Debenturista*

*e*

**ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.**

**JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR**

*na qualidade de Fiadores*

São Paulo, 02 de setembro de 2020

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM DUAS SÉRIES, DA JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., PARA COLOCAÇÃO PRIVADA**

Pelo presente instrumento:

**JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, Conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 10.257.908/0001-39, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu Estatuto Social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora” ou “Companhia”);

**ISEC SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de fiadores:

**ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, Conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 82.120.676/0001-83, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Almeida Júnior” ou “Fiadora”);

**JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR**, brasileiro, casado pelo regime de separação de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG n° 738.034, expedida pelo SSP/SC, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 252.170.039-87, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, Conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, bairro Jardim Paulistano (“Fiador”, e, quando em conjunto com a Almeida Júnior, os “Fiadores”, sendo a Emissora, o Debenturista e os Fiadores denominados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”),

resolvem celebrar este *“Instrumento Particular de Escritura da**1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, da Joinville Shopping Participações S.A., Para Colocação Privada”* (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), de acordo com os seguintes termos e condições:

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÕES**
   1. A 1ª (primeira) emissão (“Emissão”) de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em 2 (duas) séries, da Emissora, de forma privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores e a celebração da presente Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia (conforme abaixo definido) e demais documentos da Emissão, são realizadas com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 02 de setembro de 2020 (“AGE da Emissora”), nos termos do artigo 59, *caput*, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).
   2. AFiança (conforme abaixo definida) prestada pela Almeida Júnior, assim como a Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definida) foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Fiadora, realizada em 02 de setembro de 2020 (“RCA da Fiadora”).
   3. A Emissora deverá enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo), no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados da data do registro na Junta Comercial, 01 (uma) via eletrônica da AGE da Emissora devidamente registrada.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS** 
   1. Ausência de Registro na Comissão de Valores Mobiliários, na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e na B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão.
      1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM, ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) ou B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.
   2. Arquivamento na Junta Comercial e Publicação da AGE da Emissora e da RCA da Fiadora
      1. Nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE Emissora será arquivada na Junta Comercial e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“Diário Oficial”), e **(b)** no jornal “O Dia SP”.
         1. Por força do Decreto do Estado de São Paulo nº 64.879, de 20 de março de 2020, conforme alterado (“Decreto nº 64.879”), os serviços da Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) estão parcialmente suspensos, o que pode dificultar a realização do arquivamento da ata da AGE Emissora e da RCA da Fiadora até a data prevista para integralização das Debêntures. Por tal motivo, a Emissora e a Fiadora se comprometem a envidar seus melhores esforços para a realização do arquivamento da AGE da Emissora e da RCA da Fiadora em tempo hábil à liquidação, mas caso não seja possível, comprometem-se, desde já, (i) a promover o arquivamento da ata de AGE da Emissora e da RCA da Fiadora no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da retomada dos serviços pela Junta Comercial, nos termos do artigo 6º, II, da Lei nº 14.030, de 28 de julho de 2020 (“Lei nº 14.030”) e (ii) a cumprir, no menor prazo, possível, qualquer exigência que venha a ser formulada pela Junta Comercial para arquivamento da ata de AGE da Emissora e da RCA da Fiadora.
   3. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos
      1. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão protocolados na Junta Comercial para registro no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis (conforme abaixo definido) da data de sua assinatura, conforme disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.
         1. Por força do Decreto nº 64.879, os serviços da Junta Comercial estão parcialmente suspensos, o que pode dificultar a realização do arquivamento desta Escritura de Emissão até a data prevista para integralização das Debêntures. Por tal motivo, a Emissora se compromete, observado o prazo de protocolo do item acima, a envidar seus melhores esforços para a realização do arquivamento e inscrição da Escritura de Emissão em tempo hábil à liquidação, mas caso não seja possível, compromete-se, desde já, (i) a promover a inscrição desta Escritura de Emissão no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da retomada dos serviços pela Junta Comercial, nos termos do artigo 6º, II, da Lei nº 14.030; e (ii) a cumprir, no menor prazo, possível, qualquer exigência que venha a ser formulada pela Junta Comercial para a inscrição desta Escritura de Emissão.
      2. Em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores, a presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão registrados ou averbados, conforme o caso, pela Emissora, às suas expensas, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição da sede ou domicílio, conforme aplicável, das Partes e Fiadores, qual seja, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Cartório de RTD”) previamente à primeira Data de Integralização das Debêntures.
      3. Para os fins de que trata este item 2.3., a Emissora deverá entregar à Debenturista, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do último registro, 1 (uma) via eletrônica da Escritura e Emissão (formato pdf), contendo a chancela da Junta Comercial na AGE da Emissora e nesta Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos na Junta Comercial. Neste mesmo prazo, a Emissora deverá providenciar o envio de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão, devidamente registrada na Junta Comercial e no Cartório RTD, à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário dos CRI”).
   4. Registro do “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” e “Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas”
      1. Serão devidamente arquivados e registrados na Junta Comercial **(i)** um “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações (“Livro de Registro”); e **(ii)** um “*Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas*” da Emissora, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares.
      2. A Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de subscrição das Debêntures enviar à Debenturista 1 (uma) cópia autenticada do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.
   5. Constituição das Garantias Reais
      1. Nos termos da Cláusula 6.1 abaixo, as Garantias Reais (conforme definido abaixo) foram formalizadas por meio dos Contratos de Garantia (conforme definido abaixo) e serão constituídas nos termos dos respectivos instrumentos previamente à primeira Data de Integralização das Debêntures, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definida abaixo) e pela Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definida abaixo), cujas respectivas constituições deverão observar os prazos previstos, respectivamente, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo) e no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo).
   6. Registro Para Negociação
      1. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.
3. **CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA**
   1. Em conformidade com seu estatuto social, a Emissora tem como objeto social: **(a)** a concepção, desenvolvimento, viabilização, implantação e a participação, direta ou indireta, por qualquer forma em direito admitida, no empreendimento denominado “Garten Shopping”, situado na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina (“Empreendimento”); e (b) a exploração de estacionamento de veículos no local do Empreendimento.
4. **CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

* 1. Os recursos obtidos por meio da Emissão, após a dedução das Despesas, serão destinados pela Emissora para o pré-pagamento de parte do saldo devedor de financiamento imobiliário, no valor de R$ 191.957.173,03 (cento e noventa e um milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, cento e setenta e três reais e três centavos), representado pelo *“Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças n.º 583.062-1*”, celebrado, em 19 de setembro de 2008, entre a Companhia, na qualidade de devedora, o Sr. Jaimes Bento de Almeida Júnior e a Sra. Heloísa Helena Kretzer de Almeida, na qualidade de fiadores, a Matec Engenharia e Construções Ltda., na qualidade de interveniente construtora, a Almeida Júnior Gestão de Shopping Centers Ltda., e a Almeida Júnior, na qualidade de interveniente garantidora, a Imobiliária Zattar Ltda., na qualidade de interveniente anuente da hipoteca, a TTH Negócios e Participações Ltda., na qualidade de interveniente anuente da hipoteca e o Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, na qualidade de credor (“Contrato de Financiamento”), sendo que os recursos obtidos pela Companhia por meio do Contrato de Financiamento foram destinados, conforme verificado pelo credor do respectivo Contrato de Financiamento, exclusivamente ao custeio dos custos imobiliários referentes à construção do Shopping Joinville Garten, objeto das matrículas nºs 154.844 e 154.845 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, com área total de terreno de aproximadamente 78.439 m² (setenta e oito mil, quatrocentos e trinta e nove metros quadrados) (“Shopping Joinville Garten” e “Imóvel Lastro”, respectivamente).

* + 1. A Emissora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão em até 10 (dez) dias contados da primeira Data de Integralização, por meio de declaração emitida nos termos do **Anexo II** a esta Escritura de Emissão, a qual deverá ser acompanhada de comprovante de quitação das obrigações decorrentes do pré-pagamento do saldo devedor do Contrato de Financiamento, incluindo, mas não se limitando a, cópia do termo de quitação emitido pelo credor do Contrato de Financiamento e do comprovante de pagamento de tal dívida.
    2. O Agente Fiduciário terá a obrigação de envidar seus melhores esforços de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures.
    3. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais a exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos documentos (contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML”, emitidos automaticamente durante a emissão das notas fiscais, faturas, recibos, extratos, dentre outros) e informações necessárias para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados na forma aqui prevista, em até 10 (dez) dias contados da respectiva solicitação, ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.
    4. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.
    5. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento, pela Emissora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão nos termos previstos nesta Cláusula Quarta, quais sejam, a quitação integral do Contrato de Financiamento.
    6. A Emissora será responsável pela veracidade dos documentos comprobatórios encaminhados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.
    7. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado total das Debêntures, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta, até (i) a data de vencimento original dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures; ou, (ii) a data em que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro. A remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI será devida pela Devedora e/ou Fiadoras até a total verificação da destinação dos recursos.
    8. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula Quarta assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula Quarta*.*
    9. A Emissora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, se obrigou em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 4.1. e de suas subcláusulas.

1. **CLÁUSULA QUINTA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES**
   1. Número da Emissão
      1. A presente Emissão representa a 1ª (Primeira) emissão de Debêntures da Emissora.
   2. Valor Total da Emissão
      1. O valor total da Emissão é de R$ 195.000.000,00 (cento e noventa e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), na Data de Emissão (conforme abaixo definida).
   3. Quantidade de Debêntures
      1. Serão emitidas 1.950 (mil novecentas e cinquenta) Debêntures, em duas séries, nas quantidades especificadas na Cláusula 5.4.1., abaixo.
   4. Número de Séries
      1. A Emissão será realizada em e 2 (duas) séries, sendo 975 (novecentos e setenta e cinco) Debêntures da 1ª (primeira) série (“Série IPCA”) e 975 (novecentos e setenta e cinco) Debêntures da 2ª (segunda) série (“Série DI”).
   5. Data de Emissão
      1. Para os fins e efeitos desta Escritura de Emissão, a data de emissão das Debêntures será 02 de setembro de 2020 (“Data de Emissão”).
   6. Conversibilidade
      1. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.
   7. Espécie
      1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sendo que as Debêntures contarão, desde a Data de Emissão, com garantia fidejussória adicional.
   8. Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures

* + 1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro.
  1. Prazo e Data de Vencimento

* + 1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures da Série IPCA terão prazo de 12 (doze) anos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de agosto de 2032 (“Data de Vencimento da Série IPCA”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

* + 1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures da Série DI terão prazo de 12 (doze) anos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de agosto de 2032 (“Data de Vencimento da Série DI” e, em conjunto com a Data de Vencimento da Série IPCA, as “Datas de Vencimento”, ou individual e indistintamente “Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.
    2. A Emissora obriga-se a, na respectiva Data de Vencimento, realizar o pagamento das Debêntures pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme abaixo definido) ou saldo do Valor Nominal das Debêntures (conforme abaixo definido), conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração (conforme abaixo definida) e de eventuais valores devidos e não pagos, calculados na forma prevista nesta Escritura de Emissão.
  1. Valor Nominal Unitário
     1. O valor nominal unitário das Debêntures é de R$ 100.000.00 (cem mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

* 1. Subscrição, Integralização, Forma de Pagamento e Preço de Integralização

* + 1. Observado o disposto na Cláusula 5.11.2 abaixo, as Debêntures serão subscritas e integralizadas, sendo permitida a integralização das Debêntures com ágio ou deságio **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização de cada Série (conforme abaixo definido), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures de uma mesma Série em Datas de Integralização posteriores, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Série IPCA ou pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração de cada série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes, nos termos da Cláusula 5.11.2 abaixo, sendo que do Preço de Integralização serão descontadas as Despesas (conforme abaixo definido) iniciais da Operação de Securitização (conforme definida abaixo), no valor de R$ 383.409,29 (trezentos e oitenta e três mil, quatrocentos e nove reais e vinte e nove centavos), e os valores necessários para compor um fundo de despesas, no valor de R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), sendo que este valor deverá corresponder sempre à soma das despesas dos próximos 12 (doze) meses (“Fundo de Despesas” e “Valor Mínimo do Fundo de Despesas”, respectivamente), bem como os montantes necessários para compor o fundo de reserva, no valor de R$ 2.489.417,68 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e dezessete reais e sessenta e oito centavos) (“Fundo de Reserva”). Após os referidos descontos, o Preço de Integralização será pago pela Debenturista à Emissora por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, a ser realizada na conta mantida em nome da Emissora, na conta corrente nº 130816959, agência nº 2271, do Banco Santander (033).

* + 1. As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Debenturista mediante a assinatura dos Boletins de Subscrição das Debêntures, nos termos da minuta constante no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão (“Boletim de Subscrição”) e a inscrição da titularidade no Livro de Registro. Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, nas datas e na medida em que os CRI (conforme abaixo definido) forem integralizados (“Data de Integralização”), após o cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

1. negociação, preparação e perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (conforme abaixo definido), incluindo a outorga de todas as procurações constantes das Garantias, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações societárias e de terceiros necessárias para tanto;
2. registro desta Escritura de Emissão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das Partes;
3. registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definido) e do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) nos respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das Partes;
4. averbação da Alienação Fiduciária de Ações da Emissora no Livro de Registro de Ações Nominativas, de titularidade dos acionistas da Emissora, em favor da Debenturista, nos termos previstos no Art. 100, I, “f” da Lei das Sociedades por Ações;
5. apresentação de cópia autenticada de página do Livro de Registro da Emissora, para comprovar que a titularidade da totalidade das Debêntures são da Debenturista;
6. registro da Oferta dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;
7. liquidação financeira da Oferta, mediante subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
8. recebimento pela Securitizadora: (a) de via da *legal opinion* emitida pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização (conforme abaixo definida) em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Debenturista; (b) de cópia do laudo de avaliação do Imóvel Lastro emitido há até 12 (doze) meses anteriores à Data de Emissão; e (c) vias físicas ou eletrônica, conforme aplicável assinadas desta Escritura de Emissão, em conjunto com a específica autorização societária, dos Contratos de Garantia, da Escritura de Emissão CCI, do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição;
9. conclusão do levantamento de informações e do processo de análise (*due diligence*) da Emissora, dos Fiadores, do Imóvel Lastro e seus antecessores, e recebimento de relatório conclusivo em termos satisfatórios, à Debenturista, ao Coordenador Líder e aos assessores legais;
10. não ocorrência de (a) alguma mudança material desfavorável nas condições financeiras e resultados das operações da Emissora e/ou empresas a ela afiliadas; e/ou (b) nenhum fato relevante ou extraordinário de ordem política, social ou econômica, tanto no plano nacional, quanto internacional; e/ou (c) alteração na regulamentação de mercado de capitais que torne a operação inviável; e
11. recebimento, pela Debenturista, de notificação da Emissora confirmando o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes.
    * 1. O não cumprimento, até a primeira data de integralização dos CRI, pela Emissora, da totalidade das Condições Precedentes, acarretará a rescisão de pleno direito desta Escritura de Emissão, não produzindo quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes e aos Fiadores, exceto no que se refere às comissões devidas nos termos dos Documentos da Operação, bem como do pagamento das Despesas, conforme aplicáveis.
      2. A Emissora deverá entregar à Instituição Custodiante, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da subscrição e integralização das Debêntures, 1 (uma) via eletrônica do Boletim de Subscrição.
    1. Repactuação Programada
       1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.
    2. Atualização Monetária

***Série IPCA***

* + 1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA será atualizado monetariamente (“Atualização Monetária”) a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Série IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Série IPCA (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), segundo a seguinte fórmula:

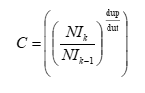
VNa = VNe x C

onde*,*

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

VNe = Valor Nominal Unitário Atualizado após incorporação de juros e atualização monetária a cada período, ou pagamento de amortização, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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



onde,

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

NIk= Valor do número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Pagamento;

NIk-1 = valor do número índice do IPCA referente ao terceiro mês imediatamente anterior à Data de Pagamento;

dup = Número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), para o primeiro período de capitalização e o número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior e a data de cálculo para os demais períodos, sendo dup um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período haverá um prêmio de 2 (dois) dias úteis; e

dut = Número de dias úteis existentes entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e a próxima Data de Pagamento sendo “dut” um número inteiro; para o primeiro período considera-se “dut” como 21 (vinte e um) dias;

Observações:

1. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
2. A aplicação do IPCA se dará em base mensal, sempre nas Datas de Pagamento;
3. Para fins de cálculo, considera-se como “Data de Pagamento” os dias indicados no Anexo IV;
4. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas;
5. Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
6. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.
   * 1. Observado o disposto na Cláusula 5.13.5 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série IPCA previstas nesta Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e a Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.
     2. Em caso de indisponibilidade do IPCA após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação às Debêntures da Série IPCA ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, conforme o caso, convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para escolha de novo índice, em comum acordo com a Emissora. A decisão da Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia geral de titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo índice a ser aplicado. Caso **(i)** não haja acordo entre os titulares dos CRI entre os Titulares de CRI e a Emissora em relação ao novo índice a ser utilizado, observado o quórum previsto no Termo de Securitização; ou **(ii)** não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Série IPCA no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, ou contados da data em que referida assembleia geral de titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação às Debêntures da Série IPCA a serem resgatadas, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.
     3. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas.
     4. Não obstante o disposto na Cláusula 5.13.2 acima, caso o IPCA venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável às Debêntures da Série IPCA antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para o cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.

***Série DI***

* + 1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI não será objeto de correção monetária.
  1. Remuneração das Debêntures

***Série IPCA***

* + 1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Série IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 5,75% (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração da Série IPCA”).

* + 1. A Remuneração da Série IPCA será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Série IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNa x (Fator Juros – 1)

Onde:

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

VNa= Conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

Onde

i = 5,75 (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos);

DP = número de Dias Úteis contido no Período de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro.

***Série DI***

* + 1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Série DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumuladas das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração da Série DI” e, em conjunto e indistintamente com a Remuneração da Série IPCA, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da Série DI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
    2. A Remuneração da Série DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros – 1)

Onde:

J = valor da Remuneração da Série DI acumulada no Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture da Série DI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = produtório das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, acrescido do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de formulada seguinte forma:



Onde:

FatorDI = produtório dos fatores das Taxas DIk, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

k = número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas no Período de Capitalização, sendo “nDI” um número inteiro; e



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

Onde:

K = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”;

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

Onde:

Spread = 4,3000; e

DP = número de Dias Úteis contido no Período de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

* + 1. o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
    2. efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
    3. a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
    4. o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
    5. uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
    6. para aplicação de “DIk”, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil que antecede a data efetiva de cálculo. Por exemplo, para cálculo da Remuneração da Série DI no dia 23, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 22, considerando que ambos são Dias Úteis; e

* + 1. Excepcionalmente, para o primeiro período de cálculo da Remuneração da Série DI, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais de Remuneração da Série DI.
    2. Considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração de cada Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** na última Data de Pagamento da Remuneração de cada Série (inclusive), e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento, de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso.
    3. Observado o disposto na Cláusula 5.14.7 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série DI previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

* + 1. Em caso de indisponibilidade da Taxa DI após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação às Debêntures da Série DI ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, conforme o caso, convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para escolha de nova taxa, em comum acordo com a Emissora. A decisão da Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia geral de titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo índice a ser aplicado. Caso **(i)** não haja acordo entre os titulares dos CRI entre os Titulares de CRI e a Emissora em relação à nova taxa a ser utilizada, observado o quórum previsto no Termo de Securitização; ou **(ii)** não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Série DI no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, ou contados da data em que referida assembleia geral de titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo saldo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração da Série DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Remuneração devida com relação às Debêntures da Série DI a serem resgatadas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.
    2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Debenturistas não será realizada em razão da perda de seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série DI previstas nesta Escritura de Emissão.
  1. Pagamento da Remuneração das Debêntures
     1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da amortização extraordinária facultativa ou da liquidação antecipada decorrente do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, **(i)** a Remuneração da Série IPCA será paga mensalmente, nas datas de pagamento listadas no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 23 de setembro de 2020 e o último, na Data de Vencimento da Série IPCA; e **(ii)** a Remuneração da Série DI será paga mensalmente, nas datas de pagamento listadas no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 23 de setembro de 2020 e o último, na Data de Vencimento da Série DI (cada data em que ocorrer um pagamento de Remuneração, uma “Data de Pagamento de Remuneração”).
     2. Observado o disposto no Termo de Securitização, a Debenturista terá até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos valores decorrentes dos pagamentos de Remuneração das Debêntures da Série IPCA ou Debêntures da Série DI, conforme o caso, para efetuar os respectivos pagamentos aos titulares de CRI.
  2. Amortização Programada das Debêntures

***Série IPCA***

* + 1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da amortização extraordinária facultativa ou da liquidação antecipada decorrente do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabela prevista no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 23 de setembro de 2020 e o último na Data de Vencimento da Série IPCA, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Debenturista:

Aai = VNa x Tai

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informada com 8 (oito) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão.

***Série DI***

* + 1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da amortização extraordinária facultativa ou da liquidação antecipada decorrente do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário da Série DI será amortizado mensalmente, a partir do 25º mês da Data de Emissão (inclusive) em cada uma das datas de amortização, conforme tabela prevista no Anexo IV da Escritura de Emissão.
    2. Observado o disposto no Termo de Securitização, a Debenturista terá até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos valores decorrentes dos pagamentos de amortização e das Debêntures, nos termos desta Cláusula para efetuar os respectivos pagamentos aos titulares de CRI.
  1. Resgate Antecipado Facultativo
     1. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, **(i)** a qualquer tempo, após decorridos 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, promover o resgate antecipado, parcial ou total, das Debêntures da Série IPCA e/ou da Série DI observada a possibilidade da Amortização Facultativa, nos termos da Cláusula 5.19 abaixo (“Resgate Antecipado Facultativo”) mediante envio de notificação com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência da data do efetivo resgate à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Resgate Facultativo”), e **(ii)** a qualquer tempo, a partir da Data de Integralização, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Cláusula 13, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Série IPCA e/ou da Série DI (sendo vedado o resgate parcial de Debêntures de uma mesma Série), acrescido do Prêmio pelo Pagamento Antecipado, descrito na Cláusula 5.17.2., abaixo e do Prêmio Série IPCA na forma da cláusula 5.21.2., abaixo, conforme aplicável. Caso o Resgate Antecipado Facultativo venha a ser realizado em decorrência do evento previsto na alínea “ii”, a qualquer momento entre a Data de Emissão e o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contados da Data de Emissão, o Prêmio pelo Pagamento Antecipado será de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento).
     2. Em razão do Resgate Antecipado Facultativo, será devido aos titulares de Debêntures da Série IPCA e/ou de Debêntures da Série DI, conforme o caso, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas devidamente corrigido pela Atualização Monetária, se for o caso, acrescido **(a)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata* *temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e **(b)** do seguinte prêmio equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo incidente sobre saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Prêmio pelo Pagamento Antecipado”):

|  |  |
| --- | --- |
| **Período de Resgate** | **“Percentual Aplicável”** |
| 1º ano  02/09/2020 a 01/09/2021 (inclusive) | *Lock-up (não haverá resgate nesse período)* |
| 2º ano  02/09/2021 a 01/09/2022 (inclusive) | *Lock-up (não haverá resgate nesse período)* |
| 3º ano  02/09/2022 a 01/09/2023 (inclusive) | 3,50% |
| 4º ano  02/09/2023 a 01/09/2024 (inclusive) | 3,25% |
| 5º ano  02/09/2024 a 01/09/2025 (inclusive) | 3% |
| 6º ano  02/09/2025 a 01/09/2026 (inclusive) | 2,50% |
| 7º ano  02/09/2026 a 01/09/2027 (inclusive) | 2,20% |
| 8º ano  02/09/2027 a 01/09/2028 (inclusive) | 1,80% |
| 9º ano  02/09/2028 a 01/09/2029 (inclusive) | 1,40% |
| 10º ano  02/09/2029 a 01/09/2030 (inclusive) | 1% |

* + 1. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora, conforme definido na cláusula 5.22.1 abaixo.
    2. As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser canceladas pela Emissora.
  1. Resgate Antecipado Compulsório ou Aquisição Antecipada Compulsória
     1. A Emissora estará obrigada a realizar o resgate antecipado compulsório da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Compulsório”) ou a aquisição antecipada compulsória da totalidade das Debêntures (“Aquisição Antecipada Compulsória”), no prazo de 90 (noventa) dias corridos ou em prazo eventualmente exigido pela CVM, sempre o que for menor entre os dois, caso: (i) os Créditos Imobiliários, abaixo definidos, sejam objeto de questionamento judicial ou administrativo, incluindo, mas não se limitando a eventuais questionamentos por parte da CVM, que resulte em decisão definitiva do órgão colegiado da autarquia determinando o resgate dos CRI; (ii) a CVM, por meio de decisão definitiva do órgão colegiado da autarquia, determine que qualquer operação de CRI, com estrutura semelhante a da Operação de Securitização, abaixo definida, seja desfeita em razão do lastro não se caracterizar como sendo um crédito imobiliário passível de vinculação a CRI; e/ou (iii) a CVM divulgue instrução normativa, ofício circular e/ou qualquer outro ato administrativo que resulte na impossibilidade de estruturação de emissões de CRI com lastro semelhante ao lastro da Operação de Securitização.
     2. Em razão do Resgate Antecipado Compulsório ou da Aquisição Antecipada Compulsória das Debêntures, será devido aos titulares de Debêntures da Série IPCA e/ou de Debêntures da Série DI a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser resgatado, devidamente corrigido pela Atualização Monetária, se for o caso, e acrescida da respectiva Remuneração, calculada *pro rata* *temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido: (a) do Prêmio Série IPCA na forma da cláusula 5.21.2., abaixo; e (b) do Prêmio pelo Pagamento Antecipado, descrito na Cláusula 5.17.2., acima. Caso o Resgate Antecipado Compulsório ou a Aquisição Antecipada Compulsória venha a ser realizado(a) a qualquer momento entre a Data de Emissão e o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contados da Data de Emissão, o Prêmio pelo Pagamento Antecipado será de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento).
  2. Amortização Extraordinária Facultativa
     1. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo após decorridos 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, promover a amortização extraordinária facultativa de até 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Série IPCA e/ou do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI, conforme o caso (“Amortização Facultativa”), mediante envio de notificação à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência da data da efetiva amortização (“Comunicação de Amortização Facultativa”).
     2. Em razão da Amortização Facultativa, será devido aos titulares de Debêntures da Série IPCA e/ou de Debêntures da Série DI, a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada, devidamente corrigida pela Atualização Monetária, se for o caso, e acrescida **(a)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata* *temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(b)** de Prêmio pelo Pagamento Antecipado apurado*, mutatis mutandis,* na forma da Cláusula 5.17.2. e **(c)** Prêmio Série IPCA, apurado na forma da Cláusula 5.21.2., abaixo.
     3. O pagamento da Amortização Facultativa deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Facultativa, a qual deverá corresponder à uma Data de Pagamento dos CRI (conforme definidas no Termo de Securitização) e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora, conforme definido na cláusula 5.22.1 abaixo.
  3. Aquisição Antecipada Facultativa
     1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo após decorridos 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, realizar a aquisição antecipada facultativa da totalidade das Debêntures da Série IPCA e/ou das Debêntures da Série DI, conforme o caso (“Aquisição Antecipada Facultativa”), mediante envio de notificação à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência da data da efetiva amortização (“Comunicação de Aquisição Antecipada Facultativa”).
     2. Em razão da Aquisição Antecipada Facultativa, será devido aos titulares de Debêntures da Série IPCA e/ou de Debêntures da Série DI, a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada, devidamente corrigida pela Atualização Monetária, se for o caso, e acrescida **(a)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata* *temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(b)** de Prêmio pelo Pagamento Antecipado apurado*, mutatis mutandis,* na forma da Cláusula 5.17.2; e (c) Prêmio Série IPCA, apurado na forma da cláusula 5.21.2., abaixo.
     3. O pagamento da Aquisição Antecipada Facultativa deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Aquisição Antecipada Facultativa e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora, conforme definido na cláusula 5.22.1 abaixo.
  4. Prêmio Série IPCA
     1. As Debêntures da Série IPCA farão jus a um prêmio a ser pago pela Emissora na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos: (i) a Almeida Júnior, direta ou indiretamente, por meio de sociedades controladas e/ou coligadas, realize a captação de recursos por meio de oferta pública inicial de ações, alienação de participação societária e/ou de quaisquer ativos, que resulte na entrada de recursos em volume individual ou agregado, igual ou superior a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); ou (ii) na data do pagamento da 36ª (trigésima sexta) parcela mensal das Debêntures, o que ocorrer primeiro; ou (iii) nas hipóteses de Resgate Antecipado Compulsório, de Aquisição Antecipada Compulsória, de Amortização Facultativa e de Aquisição Antecipada Facultativa (“Prêmio Série IPCA”).
     2. O valor do Prêmio Série IPCA será equivalente a um percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme datas e percentuais indicados no Anexo VI desta Escritura de Emissão.
  5. Local de Pagamento
     1. Os pagamentos devidos pela Emissora em favor da Debenturista em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 3118-6, agência nº 3395-2, do Bradesco S.A. (237), mantida em nome da Debenturista (“Conta Centralizadora”), a qual integrará o patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”).
  6. Prorrogação dos Prazos
     1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1° (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.
     2. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão, entende-se por “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, observado que, para fins de pagamentos de obrigações pecuniárias à Debenturista, tal definição deverá considerar todo dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional no Brasil.
  7. Encargos Moratórios
     1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios”).
  8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos
     1. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado, ou enviado diretamente, pela Emissora à Debenturista, na forma prevista na Cláusula 5.26 abaixo e do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou da disponibilidade do pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
  9. Publicidade
     1. Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicadas no **(i)** Diário Oficial, e no jornal “O Dia”, em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62, no artigo 142, parágrafo 1º e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações; ou **(ii)** por meio de envio de notificação/comunicação direta à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“Avisos à Debenturista”).
     2. Os avisos e/ou anúncios aqui referidos deverão ser divulgados imediatamente após a ciência do(s) ato(s) ou fato(s) que originou(aram) esses avisos ou anúncios, devendo os prazos para manifestação da Debenturista, caso necessário, obedecerem ao disposto na legislação em vigor ou nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá **(i)** enviar notificação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo jornal de publicação e **(ii)** publicar, nos jornais anteriormente utilizados.
     3. Caso a legislação superveniente venha a determinar alterações à regra de publicação de atos societários, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada pelas Partes e os Fiadores, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exclusivamente para refletir a alteração legislativa, observado que a Emissora deverá comunicar a Debenturista de referida alteração na forma desta Cláusula 5.26.
  10. Direito ao Recebimento dos Pagamentos
      1. A Debenturista fará jus ao recebimento dos valores devidos no âmbito desta Emissão enquanto permanecer nesta condição no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, sendo certo que as Debêntures serão utilizadas como lastro dos CRI, nos termos da Cláusula 5.29 abaixo.
  11. Direito de Preferência
      1. Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.
  12. Vinculação à Emissão de CRI
      1. A partir da primeira Data de Integralização, as Debêntures serão vinculadas à 114ª e 115ª séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Debenturista (“CRI IPCA” e “CRI DI”, respectivamente e, em conjunto, “CRI”), sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2019, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e **(i)** do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 114ª e 115ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*” a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”).
      2. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 5.29.1 acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação, retenção ou desconto. Neste sentido, os créditos imobiliários oriundos da presente Emissão (“Créditos Imobiliários”):

1. constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese;
2. permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
3. destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculados, bem como do respectivo custo da administração;
4. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
5. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; e
6. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados.
   * 1. Os Créditos Imobiliários serão integralmente subscritos pela Debenturista nos termos da presente Escritura de Emissão, mediante assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da Cláusula 5.11 acima.
        1. Para fins da vinculação aos CRI, os Créditos Imobiliários serão representados por cédulas de crédito imobiliário (“CCI Debêntures”), a serem emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”) pela Securitizadora.
     2. Para fins do disposto nesta Escritura de Emissão, “Documentos da Operação” significa, quando referidos em conjunto, **(i)** a presente Escritura de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Boletins de Subscrição das Debêntures; **(iv)** os Contratos de Garantia; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; **(vii)** o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e **(viii)** os boletins de subscrição dos CRI.
   1. Despesas
      1. Na primeira Data de Integralização, será retido na Conta Centralizadora, pela Debenturista, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de R$ 383.409,29 (trezentos e oitenta e três mil, quatrocentos e nove reais e vinte e nove centavos) referentes às despesas iniciais da Operação de Securitização, bem como o valor de R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) para a constituição de Fundo de Despesas.
      2. As despesas abaixo listadas (em conjunto, “Despesas”) serão arcadas exclusivamente pela Emissora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados pela Securitizadora (por conta e ordem da Emissora) com recursos do Fundo de Despesas:
      3. custos relacionados aos emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
      4. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
      5. pela emissão dos CRI, no valor único de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
      6. pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
      7. as despesas referidas nos itens (a) e (b) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
      8. o valor devido no âmbito do subitem (b) acima será atualizado anualmente 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 partir da primeira data de pagamento;
      9. remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI: parcelas mensais no valor de R$500,00 (quinhentos reais), na forma e no prazo do contrato celebrado entre a Debenturista e o Banco Liquidante;
      10. remuneração a ser paga à Instituição Custodiante: (a) registro das CCI e dos serviços descritos na Escritura de Emissão de CCI, parcela única no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI; (b) pelo serviço de custódia da CCI, será devido o valor anual de R$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga pela Securitizadora, com recursos de integralização dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira data de integralização dos CRI, sendo as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, a serem pagas pela Emissora; e (c) por eventual aditamento das 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. As parcelas acima serão atualizadas 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 primeira data de integralização dos CRI, devendo ser acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
      11. remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI: durante o período de vigência dos CRI, a ser paga pela Securitizadora (por conta e ordem da Emissora) com recursos do Fundo de Despesas e, em caso de insuficiência deste, na forma prevista no Termos de Securitização, (i) a título de implantação, será devida, ao Agente Fiduciário dos CRI, parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga em até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R$ 19.000,00 (dezenove mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI, e as demais a serem pagas, nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário dos CRI cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro; (ii) pela verificação por cada verificação da destinação dos recursos o valor de R$ 1.300,00 (mil e trezentos reais), a serem pagas pela Emissora, sendo a primeira paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI, referente ao reembolso e as demais devidas por cada verificação até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos; (iii) pela verificação trimestral dos Índice Financeiro o valor de R$ 1.2000,00 (mil e duzentos reais), conforme cláusula 8.3 item (xxxi) desta Escritura; e (iv) hora-homem extraordinária na forma prevista no Termo de Securitização, no valor de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais). As parcelas acima são atualizadas 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 primeira data de integralização dos CRI, devendo ser acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso este ainda esteja atuando, a qual será calculada pro rata die;
      12. remuneração do Coordenador Líder: parcela única no valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. A referida despesa deverá 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;
      13. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;
      14. despesas relacionas à atualização do *rating*;
      15. custos de averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial relacionados às Debêntures, às CCI e aos CRI, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação; e
      16. despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração.
      17. O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.
      18. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 5.30.2. acima e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta Cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais dos titulares de CRI.
      19. Quaisquer Despesas em valor superior R$ 10.000,00 (dez mil reais) deverão ser pré-aprovadas pela Emissora, exceto pelas Despesas indicadas na Cláusula 5.30.2, incisos (ii) a (vii).
      20. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.
      21. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista à Emissora neste sentido, a Emissora recomporá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante: (i) transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora ou (ii) utilização dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária, sob pena de Vencimento Antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.
      22. Os recursos da Conta Centralizadora e do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos.
      23. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora das Contas Centralizadoras, à Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação.
      24. Os titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.
      25. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado (exceto pelas despesas pagas com recursos do Fundo de Despesas), deverão ser reembolsadas pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
      26. Na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.
      27. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, ou ainda, após a Data de Vencimento, 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 Emissora.
      28. Em qualquer Reestruturação (conforme definido 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, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 700,00 (setecentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Emissora.
      29. 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) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) por ocasião do encerramento da Oferta; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures.
      30. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Emissora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Emissora, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.
      31. A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Debenturista, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida pela Debenturista, e desde que decorra de comprovada obrigação da Emissora, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida diretamente em decorrência: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Operação; ou **(iii)** demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Garantias, o Imóvel Lastro, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar o Crédito Imobiliário, o CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Tal pagamento será realizado pela Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação escrita neste sentido, acompanhada das comprovações aqui exigidas. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização por esta última realizadas.
      32. Na primeira Data de Integralização, será retido na Conta Centralizadora, pela Debenturista, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de R$ 2.489.417,68 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e dezessete reais e sessenta e oito centavos) referentes às primeiras 2 (duas) parcelas vincendas de amortização dos CRI, acrescidas dos juros remuneratórios dos CRI, para a constituição de fundo de reserva, que será destinado ao pagamento de juros remuneratórios e/ou amortizações programadas dos CRI, em caso de inadimplemento pela Emissora (“Fundo de Reserva”).
      33. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à 2 (duas) parcelas vincendas de amortização dos CRI, acrescidas dos juros remuneratórios dos CRI, no mês imediatamente subsequente ao dia da verificação (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista à Emissora neste sentido, a Emissora recomporá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Reserva com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, mediante: (i) transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora ou (ii) utilização dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária, sob pena de Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.
      34. Os recursos da Conta Centralizadora e do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Reserva, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos.
      35. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Reserva, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação.

**CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS**

* 1. Em garantia **(i)** das obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, atualizado monetariamente (quando aplicável), acrescido da Remuneração, dos prêmios, inclusive do Prêmio Série IPCA e do Prêmio pelo Pagamento Antecipado (conforme abaixo definidos) e dos demais encargos relativos às Debêntures, a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte; **(ii)** dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão dos CRI; **(iii)** de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e **(iv)** das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão, dos CRI e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução das Garantias (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias reais (em conjunto, as “Garantias Reais”):
     1. Alienação fiduciária da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) do Imóvel Lastro, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras* *Avenças”*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Debenturista, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente). Os termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
     2. Alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora, em favor da Debenturista, incluindo a cessão fiduciária sobre os direitos econômicos a tais ações (“Alienação Fiduciária de Ações”), em caráter resolúvel, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, isto é, deixará, automaticamente, de produzir seus efeitos e se extinguirá mediante a comprovação, pela Emissora, do efetivo registro e perfeita constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, no Ofício de Registro de Imóveis competente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e da legislação aplicável. Os termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguirão descritos no *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações, sob Condição Resolutiva, em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”); e
     3. Cessão fiduciária sob condição suspensiva de liberação da cessão fiduciária atualmente constituída sobre os Direitos Creditórios (definidos a seguir), nos termos do artigo 125 do Código Civil, a ser constituída pela Emissora em favor da Debenturista, dentre outros recebíveis, de **(a)**recebíveis de titularidade da Emissora relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Joinville Garten correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Joinville Garten na proporção de sua Fração Ideal; **(b)**recebíveis de titularidade da Emissora relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e **(c)** direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (“Direitos Creditórios” e “Cessão Fiduciária de Recebíveis”, respectivamente). Os termos e condições da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da movimentação das contas vinculadas seguirão descritos no *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária”, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os “Contratos de Garantia”).
     4. Sem prejuízo do disposto no item 6.1. acima, os Fiadores, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 822 do Código Civil, prestam fiança em favor da Debenturista (“Fiança” e, em conjunto com as Garantias Reais, “Garantias”), nos termos descritos a seguir.
     5. Os Fiadores declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, garantidores e principais pagadores de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito da presente Emissão, solidariamente responsáveis entre si e com a Emissora pelas Obrigações Garantidas, até a liquidação integral das Debêntures, e firmam esta Escritura de Emissão declarando conhecer e concordar com todos os seus termos e condições.

* + 1. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Fiadores no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação por escrito enviada pela Debenturista aos Fiadores informando a falta de pagamento, na respectiva data de pagamento, de qualquer valor devido pela Emissora, inclusive quando da decretação de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso, nos termos desta Escritura de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão. Tal notificação escrita deverá ser imediatamente emitida pela Debenturista após a ciência da ocorrência de falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura de Emissão ou quando da declaração do vencimento antecipado das Debêntures. O pagamento aqui previsto deverá ser realizado pelos Fiadores exclusivamente na Conta Centralizadora.
    2. Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 todos do Código Civil, e artigos 130, inciso II, e 794 do Código de Processo Civil.
    3. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos da presente Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, em razão de: **(a)** qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Emissora e os Debenturistas; **(b)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito dos Debenturistas contra a Emissora; e **(c)** qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.
    4. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos de crédito dos Debenturistas contra a Emissora, caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, até o limite da parcela da dívida efetivamente por eles honrada. Os Fiadores, desde já, concordam e se obrigam a: **(i)**somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emissora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas; e **(ii)** caso recebam qualquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta Escritura de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor aos Debenturistas.
    5. A Fiança entra em vigor na data de celebração da presente Escritura, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas nos termos aqui previstos e em conformidade com o artigo 818 do Código Civil.
    6. Cabe à Debenturista requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída nesta Escritura de Emissão, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer Obrigações Garantidas.
    7. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução da Fiança por parte da Debenturista não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução da Fiança pela Debenturista.
    8. Não há preferência quanto à execução da Fiança ou das Garantias Reais. A Fiança e qualquer das Garantias Reais são garantias diversas e autônomas e respondem pelas Obrigações Garantidas nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.
    9. Os recursos obtidos com a excussão de Garantias Reais beneficiarão as Debêntures DI e as Debêntures IPCA, de forma proporcional ao saldo devedor de cada série.
  1. A Emissora se compromete a prenotar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, tão logo seja baixada a alienação fiduciária atualmente constituída sobre o Imóvel Lastro, devendo a Alienação Fiduciária de Imóvel ser protocolada no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Integralização. Esse prazo poderá ser prorrogado por até 30 (trinta) dias, no caso de exigência realizada pelo Registro de Imóveis por motivo não imputável exclusivamente à Emissora, seja por conta de exigências na liberação da alienação fiduciária atualmente constituída sobre o Imóvel ou por conta da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel em si, em todos os casos, desde que a Emissora esteja cumprindo com tais exigências de forma tempestiva e diligente. A Emissora obriga-se a apresentar a Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de obtenção do referido registro.

1. **CLÁUSULA SÉTIMA – CARACTERÍSTICAS DA COLOCAÇÃO PRIVADA**
   1. Colocação Privada
      1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
2. **CLÁUSULA OITAVA – VENCIMENTO ANTECIPADO**

* 1. Observado o disposto nesta Cláusula Oitava, a Debenturista poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão na ocorrência das hipóteses descritas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado”).

* 1. Constituem eventos de vencimento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.4 abaixo:

* 1. inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, sem prejuízo da incidência dos encargos de mora aplicáveis; e
  2. questionamento judicial movido pela Devedora, pelos Fiadores, por quaisquer de suas filiadas e/ou de qualquer órgão fiscalizador ou autorregulador desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação.

* 1. Constituem eventos de vencimento não automático (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, “Eventos de Vencimento Antecipado”) que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.5, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes eventos:
  2. inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da Debenturista acerca do referido 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 qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;
  3. **(a)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto nas hipóteses de liquidação, dissolução ou extinção das Controladas Relevantes no âmbito de reorganizações societárias permitidas nos termos do inciso (xi) abaixo; **(b)** decretação de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes; **(c)** pedido de autofalência formulado pela Emissora, pela Fiadora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; **(d)** pedido de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
  4. inadimplemento, pela Emissora, pela Fiadora e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária assumida no âmbito de operações realizadas no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, da Emissora, da Fiadora e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
  5. transformação de tipo societário da Emissora de modo que a Emissora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
  6. declaração de insolvência ou de incapacidade civil, ou falecimento, do Fiador;
  7. revelarem-se incorretas, em qualquer aspecto relevante, falsas ou enganosas, na data em que foram dadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
  8. cancelamento, suspensão, não renovação ou revogação das autorizações e licenças, inclusive ambientais, ou qualquer outro documento similar cujo cancelamento, suspensão, não renovação ou revogação, por qualquer motivo, impeça o exercício, pela Emissora e/ou pela Fiadora, de suas respectivas atividades principais conforme as exercem na Data de Emissão das Debêntures, exceto no que se referir **(a)** às autorizações e/ou às licenças em processo tempestivo de renovação; e/ou **(b)**às autorizações e/ou às licençasque estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora e/ou pela Fiadora, nas esferas judicial ou administrativa;
  9. caso não ocorra o registro das Garantias Reais, inclusive os registros decorrentes de posteriores aditamentos, nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia e/ou as respectivas condições suspensivas, caso aplicável, não sejam superadas nos prazos previstos nos respectivos Contratos de Garantias;
  10. não cumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores de qualquer dispositivo da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, do Decreto Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940, conforme alterada, conforme aplicáveis (em conjunto “Leis Anticorrupção”);
  11. não cumprimento, pela Emissora e/ou pela Fiadora por quaisquer de suas Controladas, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida);
  12. invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer outro Documento da Operação, declarada em sentença judicial ou decisão administrativa de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo;
  13. redução de capital da Companhia, sem que haja anuência prévia da Debenturista, conforme aprovação prévia pelos titulares dos CRI, exceto **(a)** na hipótese de redução de capital para absorção de prejuízos acumulados; ou **(b)** se decorrente da cisão ou outra forma de reorganização societária autorizada, nos termos do inciso (xiv) abaixo;
  14. realização de financiamentos, mútuos e empréstimos pela Companhia e/ou pela Fiadora para **(a)** os Fiadores e/ou **(b)** terceiros que não integrem o mesmo grupo econômico da Companhia em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, exceto se previamente aprovado pela Debenturista;

* 1. cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Companhia e/ou a Fiadora, exceto se: **(a)** obtida anuência prévia da Debenturista, conforme orientação prévia dos titulares dos CRI; ou **(b)** tal reorganização societária envolver a Companhia, a Fiadora e/ou qualquer sociedade que, nesta data, seja Controlada, direta ou indiretamente, pela Fiadora; ou **(c)** se referida reorganização não resultar em uma Alteração de Controle (conforme abaixo definido) da Companhia e/ou da Fiadora;
  2. ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Companhia e/ou da Fiadora;
  3. declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação de natureza financeira a que esteja sujeita a Companhia e/ou os Fiadores e/ou suas Controladas (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as dívidas contraídas pela Companhia e/ou pelos Fiadores e/ou suas respectivas Controladas (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
  4. alteração do objeto social da Companhia e/ou da Fiadora disposto em seu Estatuto Social, de forma a modificar substancialmente as atividades ali previstas e/ou de forma a agregar novos negócios que tenham prevalência ou representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
  5. se ocorrer a mudança, a transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia e/ou da Fiadora de forma que seus atuais controladores: **(a)**passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, inclusive em decorrência de incorporação ou alienação de ações, direta ou indiretamente, da Companhia e/ou da Fiadora, ou ainda a incorporação, fusão ou cisão da Companhia e/ou da Fiadora (“Alteração de Controle”), exceto, com relação à Fiadora, se a referida Alteração de Controle resultar em transferência do controle societário, direto ou indireto, da Fiadora para companhia aberta que tenha como objeto social preponderante o desenvolvimento, participação, viabilização e/ou a exploração de shopping centers, desde que a adquirente, considerando a referida Alienação de Controle, possua classificação de risco (*rating)* em escala local melhor ou igual a AA+ ou equivalente, conforme relatório elaborado pela Standard & Poor’s, Moody’s ou Fitch;
  6. a constituição e/ou a participação, pela Emissora, em sociedades que a Emissora exerça ou venha a exercer o controle, que não se tornem fiadoras das Debêntures. Fica certo e ajustado, desde já, que a Emissora está autorizada a participar: (a) sociedade em conta de participação, nos termos dos artigos 991 e seguintes do Código Civil Brasileiro, denominada “SCP Estacionamento Garten Shopping”, inscrita no CNPJ sob o nº 24.999.384/0001-66; (b) no Consórcio Joinville Garten Shopping, inscrito no CNPJ sob o nº 12.398.161/0001-64 (“Consórcio”); (c) em quaisquer associações dos fundos de promoções do Shopping Joinville Garten; e (d) do Condomínio do Joinville Garten Shopping, inscrito no CNPJ sob o nº 24.649.850/0001-83;
  7. constituição de Ônus sobre os bens e/ou direitos efetivamente objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Alienação Fiduciária de Ações por determinação de terceiro, exceto se a Emissora, os Fiadores, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de sua verificação **(a)**obtiver medida judicial suspendendo o respectivo Ônus; ou **(b)** realizar a substituição ou reforço da garantia nos termos estabelecidos nos Contratos de Garantia, conforme aplicável;

* 1. caso: (a) sejam outorgados, a outros credores da Emissora e/ou de suas subsidiárias, quaisquer covenants financeiros mais restritivos do que os previstos nesta Escritura, a critério da Debenturista e/ou (b) a presente Emissão fique subordinada de qualquer forma a outras dívidas da Emissora;
  2. caso o LTV, calculado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, seja superior a 60% (sessenta por cento), observado o procedimento da Cláusula 7.4. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

* 1. caso, em qualquer data de verificação prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, o Índice de Cobertura (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) seja inferior a 1,25x, calculado conforme o Contrato de Cessão Fiduciária;
  2. pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no respectivo estatuto social, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Companhia esteja inadimplente com qualquer obrigação relativa às Debêntures, observado, ainda, o disposto no inciso (xxv) abaixo;
  3. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, e/ou pelos Fiadores das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação de que seja parte, exceto nos casos expressamente permitidos nos Documentos da Operação;
  4. constituição de Ônus pela Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável, sobre a fração dos bens e/ou direitos efetivamente objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou da Alienação Fiduciária de Ações, exceto pela própria Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações outorgadas em garantia desta Escritura de Emissão;
  5. não cumprimento da destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 4 acima;
  6. descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão judicial, administrativa, de órgão autorregulador e/ou arbitral irrecorrível pela Emissora e/ou pelos Fiadores, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
  7. venda, alienação, transferência ou qualquer forma de disposição da Fração Ideal do Imóvel sem anuência prévia da Debenturista, conforme orientação prévia dos titulares dos CRI;
  8. não cumprimento da obrigação de realizar o Resgate Antecipado Compulsório e/ou a Aquisição Antecipada Compulsória, no prazo estabelecido na Cláusula 5.18.1, acima;

* 1. caso, após o início da Verificação Mensal (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária), o Valor Mínimo do Índice de Cobertura (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) não volte a ser atingido, em dois meses consecutivos, conforme previsto na Cláusula 4.3. do Contrato de Cessão Fiduciária;
  2. caso a Devedora e/ou o Consórcio alterem seus domicílios bancários junto ao Banco Administrador (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), sem que a Debenturista e, consequentemente, os titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI, prévia e expressamente, os autorizem a fazê-lo, nos termos da Cláusula 5.4. do Contrato de Cessão Fiduciária;
  3. caso a Devedora e/ou o Consórcio não transfiram quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente que sejam erroneamente realizados em seu benefício para as respectivas Contas Vinculadas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados a partir da data em que tomar conhecimento que o pagamento foi realizado erroneamente, nos termos da Cláusula 5.10. do Contrato de Cessão Fiduciária;
  4. caso a Devedora e/ou o Consórcio não operacionalizem o fluxo operacional e financeiro descrito na Cláusula Terceira do Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, observada a possibilidade de prorrogação por mais 30 trinta) dias, caso a Devedora comprove a necessidade de prazo adicional por exigências do Banco Administrador, nos termos da Cláusula 5.22. do Contrato de Cessão Fiduciária; ou
  5. não cumprimento do seguinte índice financeiro pela Fiadora, a ser calculado trimestralmente pela Fiadora e acompanhado pelo Agente Fiduciário, a contar do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente adimplidas, de acordo com as informações anuais consolidadas, conforme aplicável, divulgadas pela Fiadora, sempre considerando as demonstrações financeiras auditadas dos últimos 12 (doze) meses contados do encerramento do referido período (“Índice Financeiro”): Dívida Líquida/EBITDA, que deverá ser igual ou inferior a 4,75x. Não será caracterizado como um Evento de Vencimento Antecipado a não observância do Índice Financeiro se a Dívida Líquida (conforme abaixo definida) se mantiver igual ou inferior a R$ 1.225.000.000,00 (um bilhão e duzentos e vinte e cinco milhões de reais).
     1. Para os fins desta Escritura de Emissão:

1. “Controlada”: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente pela Fiadora;
2. “Controlada Relevante”: significa qualquer Controlada que represente 5% (cinco por cento) ou mais do faturamento da Fiadora;
3. “Dívida Líquida” significa a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos **(a)** os títulos descontados com regresso e antecipação de recebíveis, **(b)** arrendamento mercantil / leasing financeiro, **(c)** os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, **(d)** os passivos decorrentes de instrumentos financeiros – derivativos, **(e)** dívidas e títulos conversíveis contabilizados como endividamento, e **(f)** mútuo passivo líquido de mútuo ativo; subtraído de dinheiro em caixa e equivalente de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras de curto prazo.
4. “EBITDA” significa o Lucro da Emissora antes do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização e do resultado financeiro, excluindo-se eventuais ganhos ou perdas decorrentes de reavaliação ou vendas de ativos discriminados na rubrica “ganho ou perda com valor justo de propriedades para investimentos”;
5. “Efeito Adverso Relevante”: significa (i) um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais consolidados da Fiadora ou da Companhia; ou (ii) uma interrupção ou suspensão nas atividades da Fiadora ou da Companhia (exceto se decorrentes de novas medidas de saúde pública relacionadas à pandemia mundial relacionada a doença denominada Covid-19), que afete de forma adversa e material a capacidade da Fiadora ou da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;
6. “Legislação Socioambiental”: significa toda a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, 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 ou por aquelas que não causarem um Efeito Adverso Relevante), 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;
7. “Ônus” significa 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, ainda que sob condição suspensiva;
   * 1. Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos nos itens xxii, xxiii, xxxi e xxxv da Cláusula 8.2 acima somente serão considerados a partir de 2022.
   1. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 8.2 acima, a Debenturista deverá declarar automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações decorrentes da Emissão e exigir o pagamento, pela Emissora, do saldo devedor das Debêntures calculado nos termos do item 8.5.4., abaixo.
   2. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 8.3 acima, a Debenturista deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do momento que tomar ciência do evento, assembleia geral de titulares dos CRI, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, para orientar a Debenturista sobre a eventual não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
      1. Na assembleia geral de titulares dos CRI de que trata a Cláusula 8.5 acima, caso **(i)** os titulares dos CRI que representem, pelo menos, a maioria absoluta dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** os Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, votem por orientar a Debenturista para que esta não declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Debenturista não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.
      2. Na hipótese **(i)** da não instalação, em primeira e em segunda convocação, da referida assembleia geral de titulares dos CRI, conforme Termo de Securitização; ou **(ii)** de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 8.5 acima, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
      3. A assembleia geral de titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista sobre o vencimento antecipado ou não será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos.
      4. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.5.1 a 8.5.2 acima, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Companhia receber comunicado por escrito da Debenturista nesse sentido, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido do Prêmio pelo Pagamento Antecipado, descrito na Cláusula 5.17.2., acima e do Prêmio Série IPCA na forma da cláusula 5.21.2., acima, conforme aplicável, 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.
8. **CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS FIADORES**

* 1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e de outras obrigações expressamente previstas nas leis, regulamentações e autorregulação em vigor, conforme aplicável, a Emissora obriga-se a:
     + 1. fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:
          1. dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia: **(1)** das demonstrações financeiras da Emissora consolidadas, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; e **(2)** da declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto atestando **(i)** a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; **(ii)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e **(iii)** a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização (“Declaração de Regularidade”);
          2. nos prazos previstos nas alíneas (a) acima, conforme o caso, apresentar relatório contendo a memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos que se façam necessários;
          3. no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de assembleia geral de acionistas, de reunião do conselho de administração e de reunião do conselho fiscal da Companhia (neste último caso, se instalado) que deva ser divulgada nos termos da Lei das Sociedades por Ações e que contenha assunto relacionado com a Emissão de Debêntures, com as Debêntures e/ou com a Debenturista;
          4. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência **(i)** de qualquer inadimplemento, pela Companhia, pelos Fiadores, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte; e/ou **(ii)** de qualquer Evento de Vencimento Antecipado. O descumprimento desta obrigação pela Companhia não impedirá a Debenturista de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
          5. no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia e/ ou pelos Fiadores, contendo questionamento de qualquer disposição da presente Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação por parte relacionada e/ou por terceiros;
          6. no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados a esta Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação que venham a ser razoavelmente solicitados pela Debenturista ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e da legislação e regulamentação aplicáveis;
          7. via original arquivada na Junta Comercial dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão de Debêntures, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro;
       2. manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme as práticas correntes da Companhia;
       3. comparecer, por meio de seus representantes legais, à assembleia geral dos titulares dos CRI, sempre que solicitado;
       4. cumprir a Legislação Socioambiental;
       5. cumprir e zelar para que seus empregados e seus administradores agindo em nome ou em benefício da Companhia, cumpram, as Leis Anticorrupção, conforme aplicáveis, devendo **(a)** manter políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** adotar as providências razoavelmente necessárias para exigir que os profissionais que venham a se relacionar com a Companhia cumpram as Leis Anticorrupção; **(c)** se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a Debenturista;
       6. manter em dia 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 ou por aquelas que não causem um Efeito Adverso Relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais consolidados da Emissora;
       7. obter e, se for o caso, manter, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto **(a)** por aquelas cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** pelas licenças, concessões, autorizações, permissões e/ou alvarás em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** pelas licenças, concessões, autorizações, permissões e/ou alvarás que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora, nas esferas judicial ou administrativa;

* + - 1. manter contratado e vigente seguro adequado para seus bens e ativos relevantes aplicáveis à sua atividade, inclusive de danos civis, em conformidade com as práticas adotadas pela Emissora nesta data;
      2. endossar a apólice de seguro no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
      3. 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, mas não se limitando o Agente Fiduciário dos CRI e o Auditor Independente;
      4. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia;
      5. convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse da Debenturista, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça;
      6. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
      7. não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, esta Escritura de Emissão e com os demais Documentos da Operação;
      8. cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autorreguladores, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis à Emissão das Debêntures e à Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Lei das Sociedades por Ações, à Instrução CVM n° 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”) e à Instrução CVM 476, conforme aplicáveis;
      9. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão das Debêntures não sejam empregados pela Companhia em **(a)** qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem que possa ser considerada indevida na forma das Leis Anticorrupção a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros para uso ou benefício dos anteriores, **(b)** pagamentos que possam ser considerados propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outros atos de corrupção na forma das Leis Anticorrupção em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras, ou **(c)** qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção;
      10. proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e dos regulamentos emitidos pela CVM, conforme aplicáveis;
      11. cumprir com todas as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas sem limitação, a devida destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 4.1 e seguintes acima;
      12. arcar com todas as Despesas, conforme previstas nesta Escritura;
      13. manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e de maneira que reflitam, fiel e adequadamente, sua situação financeira e os resultados de suas operações;
      14. em relação à Emissora (com sua denominação atual e a anterior, inclusive com o CNPJ da filial), dos Fiadores, aos antecessores do Imóvel Lastro e demais pessoas objeto do processo de análise (*due diligence*), a Emissora se obriga a apresentar, em até 30 (trinta) dias contados da assinatura desta Escritura, os documentos pendentes conforme descritos no relatório de auditoria dos assessores legais da Operação de Securitização, os quais compreendem: (a) certidão de ações cíveis e executivos fiscais estaduais e municipais, incluindo falência, abrangendo o período mínimo de 20 anos, do sistema esaj e/ou eproc, da comarca de Joinville; (b) certidões dos tabeliães de protestos da comarca de Joinville; (c) certidão negativa (ou positiva) emitida pelo Ministério Público Estadual da comarca de Joinville; (d) certidão ambiental negativa emitida pelo órgão estadual e/ou pelo respectivo órgão municipal competente da comarca de Joinville; (e) certidão de ações criminais, abrangendo o período mínimo de 20 anos, do sistema esaj e/ou eproc, da comarca de Joinville; (f) certidão de ações cíveis e executivos fiscais estaduais e municipais, ações e execuções criminais federais do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, de 1º e 2º graus; (g) quaisquer esclarecimentos adicionais relacionados a eventuais divergências ou apontamentos que eventualmente venham a constar de referida documentação e/ou do relatório de auditoria dos assessores legais da Operação de Securitização; e
      15. caso a Emissora seja citada no âmbito de uma ação judicial, administrativa ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial desta Escritura de Emissão ou de qualquer dos Documentos da Operação, tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal.
  1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, os Fiadores obrigam-se a:
     + 1. fornecer à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciários dos CRI:
          1. no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso (i), alíneas (a) e (b) da Cláusula 9.1. acima, declaração firmada pelos Fiadores atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; **(ii)** a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e **(iii)** que possui patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança;
          2. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência: **(i)** de qualquer inadimplemento, pelos Fiadores, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou **(ii)** de qualquer Evento de Vencimento Antecipado. O descumprimento desta obrigação pelos Fiadores não impedirá a Debenturista de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nesta Escritura de Emissão;
          3. no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pelos Fiadores contendo questionamento de qualquer disposição da presente Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação por terceiros; e
          4. no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados a esta Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação que venham a ser razoavelmente solicitados pela Debenturista ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e da legislação e regulamentação aplicáveis;
       2. cumprir as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, conforme aplicáveis, bem como: **(a)** abster-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; **(b)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a Debenturista que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(c)** realizar eventuais pagamentos devidos aos Debenturistas exclusivamente por meio de transferência bancária;
       3. manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal) e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa;
       4. cumprir com todas as obrigações por ele assumidas nesta Escritura de Emissão, conforme aplicável;
       5. caso os Fiadores sejam citados no âmbito de uma ação judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, que tenha como objetivo a declarações de invalidade ou ineficácia total ou parcial desta Escritura de Emissão, os Fiadores obrigam-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal, conforme aplicável;
       6. comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais, sempre que solicitado; e
       7. não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão.
  2. A Emissora e os Fiadores obrigam-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que suas atividades sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, ainda que em âmbito privado.

1. **CLÁUSULA DEZ – DELIBERAÇÃO DA DEBENTURISTA**
   1. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral de titulares do CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.
2. **CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES**
   1. A Emissora declara e garante que, na data da assinatura desta Escritura de Emissão:

* + - 1. é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e validamente existente segundo as leis da República Federativa do Brasil;
      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 Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão;
      3. seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Emissora;
      4. esta Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia e as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, conforme aplicável;
      5. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos Documentos da Operação de que seja parte, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, e a realização da Emissão e outorga das Garantias **(a)** não infringem **(i)** o estatuto social da Emissora; **(ii)** qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores da Emissora, notadamente o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, conforme aplicável; **(iii)** qualquer disposição legal, regulamentar ou autorregulatória a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(iv)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial, autorreguladora ou arbitral que afete o Emissora e/ou qualquer de seus ativos; **(b)** não resultarão em: **(i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores, notadamente o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; **(ii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, conforme aplicável; ou **(iii)** na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Emissora, exceto pela constituição das Garantias Reais; e **(c)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que já não tenha sido obtida, conforme o caso;
      6. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório, autorregulador ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, para a realização da Emissão e para a constituição das Garantias, exceto: **(a)** pelo arquivamento da AGE da Emissora na Junta Comercial, observado o item 2.2.1.1 acima; **(b)** pela inscrição desta Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, na Junta Comercial, observado o item 2.3.1.1 acima; **(c)** pela publicação da AGE da Emissora nos termos da Cláusula 22.1 acima; **(d)**pelos registros dos Contratos de Garantia no Cartório de RTD e Cartório de Registro de Imóveis competentes, conforme o caso; e **(e)** pela averbação da Alienação Fiduciária de Ações;

* + - 1. possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que, até a presente data, a Emissora não foi notificada acerca da revogação de quaisquer autorizações, licenças e alvarás listados acima ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer uma delas;
      2. as Demonstrações Financeiras Auditadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos;
      3. está cumprindo as leis, regulamentos, autorregulação, 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 por aquelas que não causem um Efeito Adverso Relevante;
      4. procede com toda a diligência exigida para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou por aquelas que não causem um Efeito Adverso Relevante;
      5. está regular 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 ou por aquelas que não causem um Efeito Adverso Relevante;
      6. possui válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas **(a)** cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora, nas esferas judicial ou administrativa;
      7. os documentos e informações fornecidos por ocasião da Oferta e até a liquidação dos CRI 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;
      8. as informações prestadas por ocasião da Oferta são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
      9. não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das suas situações econômico-financeiras, bem como jurídicas em prejuízo dos Debenturistas;
      10. não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
      11. não está incorrendo em qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;
      12. não tem conhecimento de **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa, autorregulatória 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 possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(ii)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão ou os demais Documentos da Operação;
      13. cumpre e faz com que seus empregados e seus administradores (com relação a seus empregados e administradores, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Companhia), cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Companhia, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; **(c)** se abstém 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; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a Debenturista;
      14. não há questionamentos de qualquer natureza que possam causar um Efeito Adverso Relevante, incluindo ambientais, saúde e segurança no trabalho, relacionados ao Imóvel Lastro, incluindo relacionados com **(a)**despejos de resíduos no ar e na água; **(b)** depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho; **(c)** lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais; **(d)** problemas de saúde ambientais**; (e)** conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; e **(f)** localização em terras de ocupação indígena ou quilombola; e, na ocorrência de tais questionamentos, envidará tempestivamente seus melhores esforços para devidamente sanear tais questionamentos sem que o Imóvel Lastro seja, de qualquer forma, afetado, bem como arcará integralmente com todos os custos e despesas relacionados, incluindo custos de investigação, de limpeza, com consultores, de defesa, com ressarcimentos de danos ambientais, decorrentes de lesões pessoais, multas ou penalidades;
      15. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e que a forma de cálculo da Remuneração da Série DI foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé; e
      16. não há qualquer descumprimento à legislação aplicável ao Imóvel Lastro, incluindo a de natureza ambiental, e de qualquer inadequação do Imóvel Lastro às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou por aquelas que não causem um Efeito Adverso Relevante.

* 1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas nesta Escritura de Emissão, os Fiadores declaram e garante, nesta data, à Debenturista que:
     + 1. são plenamente capazes para a prática de todos os atos da vida civil e cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;
       2. conforme aplicável, é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e validamente existente segundo as leis da República Federativa do Brasil;
       3. conforme aplicável, está devidamente autorizada(o) e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias, autorregulatórias e de terceiros necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão;
       4. conforme aplicável, seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Emissora;
       5. esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes dos Fiadores, conforme aplicável, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso I, do Código de Processo Civil;
       6. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a constituição da Fiança: **(a)** não infringem **(i)** qualquer contrato ou instrumento do qual os Fiadores sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus bens estejam sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores dos Fiadores; **(ii)** qualquer disposição legal ou regulamentar a que os Fiadores e/ou qualquer de seus bens estejam sujeitos; **(iii)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete os Fiadores e/ou qualquer de seus bens; **(b)** não resultarão em: **(i)**vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento dos quais os Fiadores sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus bens estejam sujeitos, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores dos Fiadores; **(ii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(iii)** na criação de qualquer Ônus sobre qualquer bem do Fiador; e **(c)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que já não tenha sido obtida pelos Fiadores, exceto: **(a)** pelo arquivamento da RCA da Fiadora na Junta Comercial, observado o item 2.2.1.1 acima; **(b)** pela inscrição desta Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, na Junta Comercial, observado o item 2.3.1.1 acima; e **(c)**pelos registros desta Escritura de Emissão no Cartório de RTD;
       7. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão;
       8. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração da Série DI foi acordada por livre vontade dos Fiadores, em observância ao princípio da boa-fé;
       9. os documentos e informações fornecidos por ocasião da Oferta e até a liquidação dos CRI 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 informações prestadas por ocasião da Oferta são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
       11. não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das suas situações econômico-financeiras, bem como jurídicas em prejuízo dos Debenturistas;
       12. não está incorrendo em qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado que lhe seja aplicável;
       13. não está se utilizando desta Escritura de Emissão e das Debêntures para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei 9.613; e
       14. cumpre as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, conforme aplicáveis, na medida em que 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;
       15. preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma por si, ou, ainda, impostas a si ou a quaisquer de seus bens, direitos ou propriedades, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
       16. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis, em especial, mas não se limitando à legislação e regulamentação previdenciária, ambiental e trabalhista, aplicáveis, exceto por aqueles questionados nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa; e
       17. está regular com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual, distrital e federal), exceto por aquelas questionados nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa e/ou cujo descumprimento comprovadamente não possa causar um Efeito Adverso Relevante.
  2. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e os Fiadores deverão notificar a Debenturista, em até 2 (dois) Dias Úteis, em caso de ciência de que quaisquer das declarações prestadas pela Emissora na presente Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia eram total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas.
  3. Declarações da Debenturista: A Debenturista declara e garante, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, que:

1. é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
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 Contratos de Garantia;
3. seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Debenturista;
4. possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas;
5. os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e
6. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão.
   1. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.
7. **CLÁUSULA DOZE – COMUNICAÇÕES**

* 1. Todas as comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes e os Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser sempre realizadas por escrito e ser encaminhadas para os seguintes endereços:
     + 1. Para a Emissora:

JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277. 16º andar cj 1604

At.: Diretoria de Relações com Investidores

c/c Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3707-3333; 3336

E-mail: ri@almeidajunior.com.br; gustavo.janer@almeidajunior.com.br

* + - 1. Para a Debenturista:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Conjunto 215, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At. Dept. Gestão/Dept. Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br) / juridico@isecbrasil.com.br

* + - 1. Para os Fiadores:

**ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTER S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277. 16º andar cj 1604

At.: Diretoria de Relações com Investidores

c/c Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3707-3333; 3336

E-mail: ri@almeidajunior.com.br; [gustavo.janer@almeidajunior.com.br](mailto:gustavo.janer@almeidajunior.com.br); [camila.almeida@almeidajunior.com.br](mailto:camila.almeida@almeidajunior.com.br)

**JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277. 16º andar cj 1604

Tel.: (11) 3707-3336; 3333

E-mail: jaimes@almeidajunior.com.br

* 1. As comunicações, avisos ou notificações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas por qualquer empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes e Fiadores, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por telegrama, ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

* 1. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela parte que tiver seu endereço alterado.
  2. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 12.3 acima serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

1. **CLÁUSULA TREZE –** **PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

* 1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.
  2. Caso haja o acréscimo de valores ao pagamento da Remuneração nos termos referidos na Cláusula 13.1 acima e, como resultado de tal acréscimo a Securitizadora passe a deter créditos tributários, a Securitizadora se obriga a requerer pelas vias legais e/ou administrativas cabíveis a restituição de tais tributos, os quais, uma vez restituídos em moeda corrente pelo órgão competente, deverão ser integralmente transferidos à Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento.
  3. Na hipótese de as Debêntures deixarem de estar vinculadas aos CRI, por qualquer motivo, a Emissora estará desobrigada de realizar qualquer tipo de acréscimo aos pagamentos devidos à Debenturista nos termos previstos na Cláusula 13.1 acima.

* 1. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

1. **CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
   2. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes e os Fiadores, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
   3. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes e os Fiadores desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.
      1. As Partes e os Fiadores declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e dos Fiadores e em perfeita relação de equidade.
   4. Qualquer modificação aos termos e condições desta Escritura de Emissão será eficaz apenas mediante sua formalização por meio de aditamento a ser firmado por todas as Partes e os Fiadores, o qual deverá ser devidamente inscrito na Junta Comercial.
      1. Fica desde já dispensada a deliberação da Debenturista orientada por assembleia geral de titulares dos CRI para: **(i)** correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a esta Escritura de Emissão, Contratos de Garantia e quaisquer outros Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos respectivos Documentos da Operação, **(iii)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências de autoridades competentes devidamente comprovadas, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nas Cláusulas (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista e/ou titulares de CRI.
   5. Os Anexos desta Escritura de Emissão são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre a Escritura de Emissão e seus Anexos prevalecerão as disposições da Escritura de Emissão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes e os Fiadores a unicidade e indissociabilidade das disposições da Escritura de Emissão e dos Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.
   6. As Partes e os Fiadores declaram que esta Escritura de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão, os demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada de securitização (“Operação de Securitização”), razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
      1. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
      2. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes e os Fiadores firmam a presente Escritura de Emissão em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 02 de setembro de 2020.

*(As assinaturas se encontram nas quatro páginas seguintes)*

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 1/4 do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em Duas Séries, da Joinville Shopping Participações S.A., para Colocação Privada”)*

**JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Emissora*

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

*(Página de assinaturas 2/4 do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em Duas Séries, da Joinville Shopping Participações S.A., para Colocação Privada”)*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Debenturista*

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

*(Página de assinaturas 3/4 do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em Duas Séries, da Joinville Shopping Participações S.A., para Colocação Privada”)*

**ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.**

Fiadora

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

*(Página de assinaturas 4/4 do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em Duas Séries, da Joinville Shopping Participações S.A., para Colocação Privada”)*

**JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR**

*Fiador*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: RG: CPF/ME: | Nome: RG: CPF/ME: |

1. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL LASTRO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Denominação** | Shopping Joinville Garten |
| **Endereço** | Avenida Rolf Wiest, nº 333, bairro Bom Retiro, Cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina |
| **Matrícula** | 154.844 e 154.845 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville |
| **Habite-se?** | Possui |
| **Expansão** | Não |
| **Percentual dos Recursos Recebido** | 100% |
| **Montante de recursos destinados ao Imóvel decorrentes de outros CRI em aberto** | R$ 273.038.951,57 em 20/08/2020 |

**ANEXO II  
MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

**JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 10.257.908/0001-39, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“Emissora”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em Duas Séries, da Joinville Shopping Participações S.A., para Colocação Privada”* celebrado entre a Emissora, a Isec Securitizadora S.A., a Almeida Júnior Shopping Centers S.A. e o Sr. Jaimes Bento de Almeida Junior, em 02 de setembro de 2020 (“Escritura de Emissão” e “Emissão”, respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que 100% dos recursos obtidos por meio da Emissão, correspondentes a R$ 191.957.173,03 (cento e noventa e um milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, cento e setenta e três reais e três centavos ), foram utilizados para o pagamento antecipado do Contrato de Financiamento, nos termos da Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme comprovante de quitação das obrigações decorrentes do Contrato de Financiamento a esta declaração e enviado para [*email*].

São Paulo, [•] de [•] de [•]

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

**JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**,

**ANEXO III   
MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| DATA: [●] | | | BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA [●] SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM DUAS SÉRIES, DA JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A. | | | | | | | | | | | Nº: 1 | | |  | |
|  | | |  | |
| Via | | |  | | |  | |
| Para os fins deste boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Duas Séries, da Joinville Shopping Participações S.A. para Colocação Privada”, celebrado em [dia] de [mês] de* 2020 (“Escritura de Emissão”). | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| **EMISSORA** | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| Emissora: | | | | | **JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 10.257.908/0001-39 | | | | | | | | | | | |  | |
| Dados Bancários para integralização das Debêntures | | | | | Agência: 2271 Conta Corrente: 130816959 Banco: Banco Santander (033) | | | | | | | | | | | |  | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| Dados da Emissão | | | | | Séries | | Qtd. | | | | Valor Nominal Unitário | | | Valor Nominal Global | | |  | |
| Local | Data | | Emissão | | R$ | | | R$ | | |  | |
| São Paulo – SP | Emissão: [dia] de [mês] de 2020.  Vencimento: [dia] de [mês] de [ano]. | | 1ª | | 2 | | [•] ([•]) Debêntures, sendo | | | | R$[•] ([•]) | | | R$[•] ([•]) | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| **CARACTERÍSTICAS DAS SÉRIES** | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| 1ª Série (Série IPCA) | | | | | | | | |  | 2ª Série (Série DI) | | | | | | |  | |
| Qtd. | | Valor Nominal R$ | | | | | | | Qtd. | | | Valor Nominal R$ | | | |  | |
| [•] (•) | | R$[•] (•) | | | | | | | [•] (•) Debêntures | | | R$[•] (•) | | | |  | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| **QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR** | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| Nome ou Denominação Social: | | | | | | | | | | | | CNPJ/ME: | | | | |  | |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A** | | | | | | | | | | | | 08.769.451/0001-08 | | | | |  | |
| Endereço: | | | | | | | | N: | | | | Complemento: | | | | |  | |
| Rua Tabapuã | | | | | | | | 1.123 | | | | 21º andar, conjunto 215 | | | | |  | |
| Bairro: | | | |  | | Cidade: | | UF: | | | | País: | | |  | |  | |
| Itaim Bibi | | | |  | | São Paulo | | SP | | | | Brasil | | |  | |  | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| **DEBÊNTURES SUBSCRITAS** | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| **QUANTIDADE** | | | | [•] (•) Debêntures | | | | | | | | | | | | |  | |
| **SÉRIE** | | | | [1ª Série (Série IPCA)/ 2ª Série (Série DI)] | | | | | | | | | | | | |  | |
| **FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO** | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| Conforme Cláusula 5.11. da Escritura de Emissão, as Debêntures subscritas por este Boletim de Subscrição serão integralizadas na medida em que os CRI forem integralizados, observadas as Condições Precedentes descritas na Cláusula 5.11.2 da Escritura de Emissão. | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| **ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES** | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| Condições:  O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Duas Séries, da Emissora, para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em [•] de [•] de 2020, nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.  São Paulo, [•] de [•] de [•].  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ISEC SECURITIZADORA S.A**.Subscritor  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.** Emissora  **TESTEMUNHAS:**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome: RG: CPF/ME: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome: RG: CPF/ME: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |

**ANEXO IV  
CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES DA SÉRIE IPCA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DEBENTURE** | | | |
|
| # | DATA | Tai IPCA | INCORPORA JUROS |
| 1 | 23/09/2020 | 0,3000 | NÃO |
| 2 | 23/10/2020 | 0,3000 | NÃO |
| 3 | 23/11/2020 | 0,3000 | NÃO |
| 4 | 23/12/2020 | 0,3000 | NÃO |
| 5 | 25/01/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 6 | 23/02/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 7 | 23/03/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 8 | 23/04/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 9 | 24/05/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 10 | 23/06/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 11 | 23/07/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 12 | 23/08/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 13 | 23/09/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 14 | 25/10/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 15 | 23/11/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 16 | 23/12/2021 | 0,3000 | NÃO |
| 17 | 24/01/2022 | 0,3000 | NÃO |
| 18 | 23/02/2022 | 0,3000 | NÃO |
| 19 | 23/03/2022 | 0,3000 | NÃO |
| 20 | 25/04/2022 | 0,3000 | NÃO |
| 21 | 23/05/2022 | 0,3000 | NÃO |
| 22 | 23/06/2022 | 0,3000 | NÃO |
| 23 | 25/07/2022 | 0,3000 | NÃO |
| 24 | 23/08/2022 | 0,3000 | NÃO |
| 25 | 23/09/2022 | 0,6234 | NÃO |
| 26 | 24/10/2022 | 0,6303 | NÃO |
| 27 | 23/11/2022 | 0,6372 | NÃO |
| 28 | 23/12/2022 | 0,6443 | NÃO |
| 29 | 23/01/2023 | 0,6515 | NÃO |
| 30 | 23/02/2023 | 0,6589 | NÃO |
| 31 | 23/03/2023 | 0,6663 | NÃO |
| 32 | 24/04/2023 | 0,6739 | NÃO |
| 33 | 23/05/2023 | 0,6817 | NÃO |
| 34 | 23/06/2023 | 0,6895 | NÃO |
| 35 | 24/07/2023 | 0,6976 | NÃO |
| 36 | 23/08/2023 | 0,7058 | NÃO |
| 37 | 25/09/2023 | 0,7141 | NÃO |
| 38 | 23/10/2023 | 0,7226 | NÃO |
| 39 | 23/11/2023 | 0,7312 | NÃO |
| 40 | 26/12/2023 | 0,7401 | NÃO |
| 41 | 23/01/2024 | 0,7491 | NÃO |
| 42 | 23/02/2024 | 0,7583 | NÃO |
| 43 | 25/03/2024 | 0,7676 | NÃO |
| 44 | 23/04/2024 | 0,7772 | NÃO |
| 45 | 23/05/2024 | 0,7869 | NÃO |
| 46 | 24/06/2024 | 0,7969 | NÃO |
| 47 | 23/07/2024 | 0,8070 | NÃO |
| 48 | 23/08/2024 | 0,8174 | NÃO |
| 49 | 23/09/2024 | 0,8280 | NÃO |
| 50 | 23/10/2024 | 0,8388 | NÃO |
| 51 | 25/11/2024 | 0,8498 | NÃO |
| 52 | 23/12/2024 | 0,8611 | NÃO |
| 53 | 23/01/2025 | 0,8726 | NÃO |
| 54 | 24/02/2025 | 0,8844 | NÃO |
| 55 | 24/03/2025 | 0,8965 | NÃO |
| 56 | 23/04/2025 | 0,9088 | NÃO |
| 57 | 23/05/2025 | 0,9214 | NÃO |
| 58 | 23/06/2025 | 0,9343 | NÃO |
| 59 | 23/07/2025 | 0,9476 | NÃO |
| 60 | 25/08/2025 | 0,9611 | NÃO |
| 61 | 23/09/2025 | 0,9750 | NÃO |
| 62 | 23/10/2025 | 0,9891 | NÃO |
| 63 | 24/11/2025 | 1,0037 | NÃO |
| 64 | 23/12/2025 | 1,0186 | NÃO |
| 65 | 23/01/2026 | 1,0339 | NÃO |
| 66 | 23/02/2026 | 1,0496 | NÃO |
| 67 | 23/03/2026 | 1,0657 | NÃO |
| 68 | 23/04/2026 | 1,0822 | NÃO |
| 69 | 25/05/2026 | 1,0991 | NÃO |
| 70 | 23/06/2026 | 1,1165 | NÃO |
| 71 | 23/07/2026 | 1,1344 | NÃO |
| 72 | 24/08/2026 | 1,1528 | NÃO |
| 73 | 23/09/2026 | 1,1717 | NÃO |
| 74 | 23/10/2026 | 1,1911 | NÃO |
| 75 | 23/11/2026 | 1,2111 | NÃO |
| 76 | 23/12/2026 | 1,2317 | NÃO |
| 77 | 25/01/2027 | 1,2528 | NÃO |
| 78 | 23/02/2027 | 1,2747 | NÃO |
| 79 | 23/03/2027 | 1,2971 | NÃO |
| 80 | 23/04/2027 | 1,3203 | NÃO |
| 81 | 24/05/2027 | 1,3442 | NÃO |
| 82 | 23/06/2027 | 1,3689 | NÃO |
| 83 | 23/07/2027 | 1,3944 | NÃO |
| 84 | 23/08/2027 | 1,4207 | NÃO |
| 85 | 23/09/2027 | 1,4479 | NÃO |
| 86 | 25/10/2027 | 1,4761 | NÃO |
| 87 | 23/11/2027 | 1,5052 | NÃO |
| 88 | 23/12/2027 | 1,5353 | NÃO |
| 89 | 24/01/2028 | 1,5665 | NÃO |
| 90 | 23/02/2028 | 1,5989 | NÃO |
| 91 | 23/03/2028 | 1,6325 | NÃO |
| 92 | 24/04/2028 | 1,6673 | NÃO |
| 93 | 23/05/2028 | 1,7035 | NÃO |
| 94 | 23/06/2028 | 1,7411 | NÃO |
| 95 | 24/07/2028 | 1,7802 | NÃO |
| 96 | 23/08/2028 | 1,8210 | NÃO |
| 97 | 25/09/2028 | 1,8634 | NÃO |
| 98 | 23/10/2028 | 1,9076 | NÃO |
| 99 | 23/11/2028 | 1,9538 | NÃO |
| 100 | 26/12/2028 | 2,0021 | NÃO |
| 101 | 23/01/2029 | 2,0525 | NÃO |
| 102 | 23/02/2029 | 2,1053 | NÃO |
| 103 | 23/03/2029 | 2,1606 | NÃO |
| 104 | 23/04/2029 | 2,2187 | NÃO |
| 105 | 23/05/2029 | 2,2796 | NÃO |
| 106 | 25/06/2029 | 2,3437 | NÃO |
| 107 | 23/07/2029 | 2,4111 | NÃO |
| 108 | 23/08/2029 | 2,4822 | NÃO |
| 109 | 24/09/2029 | 2,5573 | NÃO |
| 110 | 23/10/2029 | 2,6367 | NÃO |
| 111 | 23/11/2029 | 2,7207 | NÃO |
| 112 | 24/12/2029 | 2,8099 | NÃO |
| 113 | 23/01/2030 | 2,9046 | NÃO |
| 114 | 25/02/2030 | 3,0055 | NÃO |
| 115 | 25/03/2030 | 3,1131 | NÃO |
| 116 | 23/04/2030 | 3,2281 | NÃO |
| 117 | 23/05/2030 | 3,3513 | NÃO |
| 118 | 24/06/2030 | 3,4837 | NÃO |
| 119 | 23/07/2030 | 3,6263 | NÃO |
| 120 | 23/08/2030 | 3,7804 | NÃO |
| 121 | 23/09/2030 | 3,9472 | NÃO |
| 122 | 23/10/2030 | 4,1286 | NÃO |
| 123 | 25/11/2030 | 4,3266 | NÃO |
| 124 | 23/12/2030 | 4,5433 | NÃO |
| 125 | 23/01/2031 | 4,7818 | NÃO |
| 126 | 26/02/2031 | 5,0454 | NÃO |
| 127 | 24/03/2031 | 5,3383 | NÃO |
| 128 | 23/04/2031 | 5,6657 | NÃO |
| 129 | 23/05/2031 | 6,0340 | NÃO |
| 130 | 23/06/2031 | 6,4514 | NÃO |
| 131 | 23/07/2031 | 6,9286 | NÃO |
| 132 | 25/08/2031 | 7,4791 | NÃO |
| 133 | 23/09/2031 | 8,1215 | NÃO |
| 134 | 23/10/2031 | 8,8806 | NÃO |
| 135 | 24/11/2031 | 9,7917 | NÃO |
| 136 | 23/12/2031 | 10,9052 | NÃO |
| 137 | 23/01/2032 | 12,2971 | NÃO |
| 138 | 23/02/2032 | 14,0868 | NÃO |
| 139 | 23/03/2032 | 16,4731 | NÃO |
| 140 | 23/04/2032 | 19,8141 | NÃO |
| 141 | 24/05/2032 | 24,8256 | NÃO |
| 142 | 23/06/2032 | 33,1782 | NÃO |
| 143 | 23/07/2032 | 49,8835 | NÃO |
| 144 | 23/08/2032 | 100,0000 | NÃO |

**ANEXO V  
CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES DA SÉRIE DI**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DEBENTURE** | | | |
|
| # | DATA | Tai CDI | INCORPORA JUROS |
| 1 | 23/09/2020 | - | NÃO |
| 2 | 23/10/2020 | - | NÃO |
| 3 | 23/11/2020 | - | NÃO |
| 4 | 23/12/2020 | - | NÃO |
| 5 | 25/01/2021 | - | NÃO |
| 6 | 23/02/2021 | - | NÃO |
| 7 | 23/03/2021 | - | NÃO |
| 8 | 23/04/2021 | - | NÃO |
| 9 | 24/05/2021 | - | NÃO |
| 10 | 23/06/2021 | - | NÃO |
| 11 | 23/07/2021 | - | NÃO |
| 12 | 23/08/2021 | - | NÃO |
| 13 | 23/09/2021 | - | NÃO |
| 14 | 25/10/2021 | - | NÃO |
| 15 | 23/11/2021 | - | NÃO |
| 16 | 23/12/2021 | - | NÃO |
| 17 | 24/01/2022 | - | NÃO |
| 18 | 23/02/2022 | - | NÃO |
| 19 | 23/03/2022 | - | NÃO |
| 20 | 25/04/2022 | - | NÃO |
| 21 | 23/05/2022 | - | NÃO |
| 22 | 23/06/2022 | - | NÃO |
| 23 | 25/07/2022 | - | NÃO |
| 24 | 23/08/2022 | - | NÃO |
| 25 | 23/09/2022 | 0,1913 | NÃO |
| 26 | 24/10/2022 | 0,1897 | NÃO |
| 27 | 23/11/2022 | 0,1881 | NÃO |
| 28 | 23/12/2022 | 0,1864 | NÃO |
| 29 | 23/01/2023 | 0,0233 | NÃO |
| 30 | 23/02/2023 | 0,0203 | NÃO |
| 31 | 23/03/2023 | 0,0173 | NÃO |
| 32 | 24/04/2023 | 0,0142 | NÃO |
| 33 | 23/05/2023 | 0,0111 | NÃO |
| 34 | 23/06/2023 | 0,0079 | NÃO |
| 35 | 24/07/2023 | 0,0048 | NÃO |
| 36 | 23/08/2023 | 0,0015 | NÃO |
| 37 | 25/09/2023 | 0,0742 | NÃO |
| 38 | 23/10/2023 | 0,0715 | NÃO |
| 39 | 23/11/2023 | 0,0688 | NÃO |
| 40 | 26/12/2023 | 0,0661 | NÃO |
| 41 | 23/01/2024 | 0,0633 | NÃO |
| 42 | 23/02/2024 | 0,0605 | NÃO |
| 43 | 25/03/2024 | 0,0577 | NÃO |
| 44 | 23/04/2024 | 0,0548 | NÃO |
| 45 | 23/05/2024 | 0,0519 | NÃO |
| 46 | 24/06/2024 | 0,0490 | NÃO |
| 47 | 23/07/2024 | 0,0460 | NÃO |
| 48 | 23/08/2024 | 0,0430 | NÃO |
| 49 | 23/09/2024 | 0,1194 | NÃO |
| 50 | 23/10/2024 | 0,1171 | NÃO |
| 51 | 25/11/2024 | 0,1147 | NÃO |
| 52 | 23/12/2024 | 0,1122 | NÃO |
| 53 | 23/01/2025 | 0,1098 | NÃO |
| 54 | 24/02/2025 | 0,1073 | NÃO |
| 55 | 24/03/2025 | 0,1047 | NÃO |
| 56 | 23/04/2025 | 0,1021 | NÃO |
| 57 | 23/05/2025 | 0,0995 | NÃO |
| 58 | 23/06/2025 | 0,0968 | NÃO |
| 59 | 23/07/2025 | 0,0941 | NÃO |
| 60 | 25/08/2025 | 0,0914 | NÃO |
| 61 | 23/09/2025 | 0,1723 | NÃO |
| 62 | 23/10/2025 | 0,1703 | NÃO |
| 63 | 24/11/2025 | 0,1683 | NÃO |
| 64 | 23/12/2025 | 0,1663 | NÃO |
| 65 | 23/01/2026 | 0,1642 | NÃO |
| 66 | 23/02/2026 | 0,1621 | NÃO |
| 67 | 23/03/2026 | 0,1599 | NÃO |
| 68 | 23/04/2026 | 0,1577 | NÃO |
| 69 | 25/05/2026 | 0,1555 | NÃO |
| 70 | 23/06/2026 | 0,1532 | NÃO |
| 71 | 23/07/2026 | 0,1509 | NÃO |
| 72 | 24/08/2026 | 0,1485 | NÃO |
| 73 | 23/09/2026 | 0,2349 | NÃO |
| 74 | 23/10/2026 | 0,2334 | NÃO |
| 75 | 23/11/2026 | 0,2320 | NÃO |
| 76 | 23/12/2026 | 0,2304 | NÃO |
| 77 | 25/01/2027 | 0,2289 | NÃO |
| 78 | 23/02/2027 | 0,2273 | NÃO |
| 79 | 23/03/2027 | 0,2257 | NÃO |
| 80 | 23/04/2027 | 0,2240 | NÃO |
| 81 | 24/05/2027 | 0,2223 | NÃO |
| 82 | 23/06/2027 | 0,2206 | NÃO |
| 83 | 23/07/2027 | 0,2188 | NÃO |
| 84 | 23/08/2027 | 0,2170 | NÃO |
| 85 | 23/09/2027 | 0,3099 | NÃO |
| 86 | 25/10/2027 | 0,3092 | NÃO |
| 87 | 23/11/2027 | 0,3085 | NÃO |
| 88 | 23/12/2027 | 0,3077 | NÃO |
| 89 | 24/01/2028 | 0,3070 | NÃO |
| 90 | 23/02/2028 | 0,3061 | NÃO |
| 91 | 23/03/2028 | 0,3053 | NÃO |
| 92 | 24/04/2028 | 0,3044 | NÃO |
| 93 | 23/05/2028 | 0,3034 | NÃO |
| 94 | 23/06/2028 | 0,3024 | NÃO |
| 95 | 24/07/2028 | 0,3014 | NÃO |
| 96 | 23/08/2028 | 0,3004 | NÃO |
| 97 | 25/09/2028 | 0,4016 | NÃO |
| 98 | 23/10/2028 | 0,4020 | NÃO |
| 99 | 23/11/2028 | 0,4023 | NÃO |
| 100 | 26/12/2028 | 0,4026 | NÃO |
| 101 | 23/01/2029 | 0,4029 | NÃO |
| 102 | 23/02/2029 | 0,4032 | NÃO |
| 103 | 23/03/2029 | 0,4034 | NÃO |
| 104 | 23/04/2029 | 0,4036 | NÃO |
| 105 | 23/05/2029 | 0,4038 | NÃO |
| 106 | 25/06/2029 | 0,4040 | NÃO |
| 107 | 23/07/2029 | 0,4041 | NÃO |
| 108 | 23/08/2029 | 0,4042 | NÃO |
| 109 | 24/09/2029 | 0,5159 | NÃO |
| 110 | 23/10/2029 | 0,5179 | NÃO |
| 111 | 23/11/2029 | 0,5198 | NÃO |
| 112 | 24/12/2029 | 0,5217 | NÃO |
| 113 | 23/01/2030 | 0,5236 | NÃO |
| 114 | 25/02/2030 | 0,5255 | NÃO |
| 115 | 25/03/2030 | 0,5274 | NÃO |
| 116 | 23/04/2030 | 0,5293 | NÃO |
| 117 | 23/05/2030 | 0,5312 | NÃO |
| 118 | 24/06/2030 | 0,5331 | NÃO |
| 119 | 23/07/2030 | 0,5350 | NÃO |
| 120 | 23/08/2030 | 0,5369 | NÃO |
| 121 | 23/09/2030 | 0,6625 | NÃO |
| 122 | 23/10/2030 | 0,6668 | NÃO |
| 123 | 25/11/2030 | 0,6711 | NÃO |
| 124 | 23/12/2030 | 0,6755 | NÃO |
| 125 | 23/01/2031 | 0,6799 | NÃO |
| 126 | 26/02/2031 | 0,6844 | NÃO |
| 127 | 24/03/2031 | 0,6889 | NÃO |
| 128 | 23/04/2031 | 0,6935 | NÃO |
| 129 | 23/05/2031 | 0,6981 | NÃO |
| 130 | 23/06/2031 | 0,7027 | NÃO |
| 131 | 23/07/2031 | 0,7074 | NÃO |
| 132 | 25/08/2031 | 0,7121 | NÃO |
| 133 | 23/09/2031 | 0,8567 | NÃO |
| 134 | 23/10/2031 | 0,8648 | NÃO |
| 135 | 24/11/2031 | 0,8731 | NÃO |
| 136 | 23/12/2031 | 0,8815 | NÃO |
| 137 | 23/01/2032 | 0,8901 | NÃO |
| 138 | 23/02/2032 | 0,8988 | NÃO |
| 139 | 23/03/2032 | 0,9076 | NÃO |
| 140 | 23/04/2032 | 0,9166 | NÃO |
| 141 | 24/05/2032 | 0,9258 | NÃO |
| 142 | 23/06/2032 | 0,9351 | NÃO |
| 143 | 23/07/2032 | 0,9446 | NÃO |
| 144 | 23/08/2032 | 100,0000 | NÃO |

**ANEXO VI****TABELA DO PRÊMIO SÉRIE IPCA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mes |  | Prêmio sobre o Saldo Série IPCA |
| 09/23/20 |  | **1,95%** |
| 10/23/20 |  | **1,96%** |
| 11/23/20 |  | **1,97%** |
| 12/23/20 |  | **1,97%** |
| 01/25/21 |  | **1,98%** |
| 02/23/21 |  | **1,98%** |
| 03/23/21 |  | **1,99%** |
| 04/23/21 |  | **2,00%** |
| 05/24/21 |  | **2,00%** |
| 06/23/21 |  | **2,01%** |
| 07/23/21 |  | **2,01%** |
| 08/23/21 |  | **2,02%** |
| 09/23/21 |  | **2,03%** |
| 10/25/21 |  | **2,03%** |
| 11/23/21 |  | **2,04%** |
| 12/23/21 |  | **2,04%** |
| 01/24/22 |  | **2,05%** |
| 02/23/22 |  | **2,06%** |
| 03/23/22 |  | **2,06%** |
| 04/25/22 |  | **2,07%** |
| 05/23/22 |  | **2,08%** |
| 06/23/22 |  | **2,08%** |
| 07/25/22 |  | **2,09%** |
| 08/23/22 |  | **2,09%** |
| 09/23/22 |  | **3,11%** |
| 10/24/22 |  | **3,13%** |
| 11/23/22 |  | **3,15%** |
| 12/23/22 |  | **3,17%** |
| 01/23/23 |  | **3,19%** |
| 02/23/23 |  | **3,21%** |
| 03/23/23 |  | **3,23%** |
| 04/24/23 |  | **3,25%** |
| 05/23/23 |  | **3,27%** |
| 06/23/23 |  | **3,30%** |
| 07/24/23 |  | **3,32%** |
| 08/23/23 |  | **3,34%** |