**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**Celebrado entre**

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*na qualidade de Emissora*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

*na qualidade de Debenturista*

**e**

**ABRÃO MUSZKAT**

*na qualidade de Fiador*

Datado de 20 de abril de 2021

**Sumário**

[1. DEFINIÇÕES 5](#_Toc19537925)

[2. AUTORIZAÇÕES 27](#_Toc19537926)

[3. REQUISITOS DA EMISSÃO E DEMAIS FORMALIZAÇÕES 27](#_Toc19537927)

[4. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA 29](#_Toc19537928)

[5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 29](#_Toc19537929)

[6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES 33](#_Toc19537930)

[7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DO FIADOR 61](#_Toc19537931)

[8. ASSEMBLEIA GERAL 68](#_Toc19537932)

[9. DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DO FIADOR 69](#_Toc19537933)

[10. DESPESAS 74](#_Toc19537934)

[11. COMUNICAÇÕES 76](#_Toc19537935)

[12. DISPOSIÇÕES GERAIS 77](#_Toc19537936)

[ANEXO I –LISTA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 83](#_Toc19537937)

[ANEXO II – MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO 92](#_Toc19537938)

[ANEXO III – MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 95](#_Toc19537939)

[ANEXO IV – MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO 97](#_Toc19537940)

[ANEXO V – MODELO DE ADITAMENTO À ESCRITURA 99](#_Toc19537941)

[ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO 103](#_Toc19537942)

[ANEXO VII – FLUXO DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES 105](#_Toc19537943)

[ANEXO VIII – CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 109](#_Toc19537944)

[ANEXO IX –LISTA DE DESPESAS REEMBOLSÁVEIS 114](#_Toc19537945)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, conjunto 41, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 11.284.204/0001‑18, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.393.775, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou "Companhia"); e

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, na qualidade de subscritora das Debêntures (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Debenturista” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

E, na qualidade de fiador e principal pagador, solidariamente com a Emissora:

**ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade nº 2.935.505-9, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 030.899.598 87, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 360, 4º andar, conjunto 41 (“Fiador” ou "Garantidor");

**CONSIDERANDOS**

1. As palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas terão o significado previsto na Cláusula 1.1 abaixo;
2. Considerando que a Emissora tem interesse em emitir as Debêntures nos termos desta Escritura;
3. Considerando que, em razão das características das Debêntures, a sua emissão, subscrição e integralização, nos termos desta Escritura, darão origem aos Créditos Imobiliários, passíveis de composição de lastro dos CRI, nos termos da Lei 9.514 e da Instrução CVM 414;
4. Considerando que a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Securitizadora, dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização e nos termos da Lei 9.514 e da Instrução CVM 414, motivo pelo qual a Securitizadora comparece à presente Escritura, na qualidade de subscritora das Debêntures;
5. Considerando que o Agente Fiduciário dos CRI, a ser contratado pela Securitizadora por meio do Termo de Securitização, acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 5 e seguintes abaixo; e
6. Considerando que os CRI serão objeto da Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação do Coordenador Líder, a qual terá como público-alvo investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM 539,

Resolvem celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, da 3ª (Terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A*.” (“Escritura de Emissão” ou “Escritura”), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. **DEFINIÇÕES**
   1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** as palavras e expressões em maiúsculas, não definidas em outras cláusulas desta Escritura de Emissão, terão o significado previsto abaixo; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

|  |  |
| --- | --- |
| “Ações” | As 16.860.505 (dezesseis milhões, oitocentas e sessenta mil, quinhentas e cinco) ações ordinárias da Emissora, de titularidade do Fiador, que correspondem a 52,17% (cinquenta e dois inteiros e dezessete centésimos por cento) do capital social total e votante da Emissora, e os respectivos direitos, incluindo o direito ao recebimento de juros, atualização monetária, rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros, em dinheiro ou qualquer outra forma, pagas nos termos da legislação aplicável, a serem alienadas fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; |
| “Afiliadas” | As controladoras ou controladas da Emissora, coligadas à Emissora e sociedades sob Controle comum ao da Emissora, de forma direta ou indireta; |
| “Agente Escriturador” ou “Escriturador” | **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34; |
| “Agente Fiduciário dos CRI” ou “Instituição Custodiante” | A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34; |
|  |  |
| “Alienação Fiduciária de Ações” | A alienação fiduciária a ser constituída pelo Fiador, sobre as Ações, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, do artigo 66-B da Lei 4.728 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil. A Alienação Fiduciária de Ações será constituída sob a Condição Suspensiva; |
| “Alienação Fiduciária das Cotas” | A alienação fiduciária a ser constituída pela Emissora e pelo Fiador, sobre as Cotas, o que inclui **(i)** os respectivos dividendos oriundos destas Cotas; e **(ii)** recebíveis oriundos da negociação dos respectivos projetos imobiliários das respectivas SPE Garantia, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil. A Alienação Fiduciária das Cotas será constituída sob a Condição Suspensiva; |
| “Alienações Fiduciárias” | A Alienação Fiduciária de Ações e Alienação Fiduciária de Cotas, quando referidas em conjunto; |
| “Alterações Contratos Sociais” | As alterações aos contratos sociais das respectivas SPE Garantia, necessárias à anotação da Alienação Fiduciária de Cotas em favor da Securitizadora; |
| “Amortização Extraordinária” | Cada amortização antecipada do saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.23 desta Escritura; |
| “Amortização Programada” | A amortização mensal das Debêntures, a ser realizada a partir do encerramento do Período de Carência Amortização Programada, nas datas e com base nos percentuais de amortização constantes do Fluxo de Pagamentos das Debêntures previsto no Anexo VII à presente Escritura de Emissão; |
| “ANBIMA” | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais; |
| “Assembleia Geral de Titulares de CRI” | Qualquer assembleia geral de titulares de CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização; |
| “Assembleia Geral de Titulares de Debêntures” | Qualquer assembleia geral de Titulares de Debêntures, convocada e instalada nos termos da Cláusula 8 abaixo; |
| “Auditor Independente” | O auditor independente registrado na CVM, que auditará as Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora; |
| “B3” | A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** - Segmento CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Praça Antônio Prado, n° 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25; |
|  |  |
| “BACEN” | O Banco Central do Brasil; |
| “Banco das Contas Centralizadoras” | **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira privada, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n°, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o n° 60.746.948/0001-12; |
| “Banco Liquidante” | **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira privada, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n°, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o n° 60.746.948/0001-12; |
| “Boletim de Subscrição” | O boletim de subscrição das Debêntures, no modelo constante no Anexo II à presente Escritura; |
|  |  |
| “CCI” | A CCI I e a CCI II, quando referidas em conjunto; |
| “CCI I” | A “*Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 01*”, sem garantia real, em série única, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 1ª Série, emitida pela Debenturista por meio da Escritura de Emissão de CCI; |
| “CCI II” | A “*Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 02*”, sem garantia real, em série única, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários 2ª Série, emitida pela Debenturista por meio da Escritura de Emissão de CCI; |
| “CFC” | O Conselho Federal de Contabilidade; |
| “CNPJ” | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia; |
| “Código Civil” | A Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada; |
| “Código de Processo Civil” | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada; |
| “Condição Suspensiva” | A condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, para a eficácia das Alienações Fiduciárias, qual seja, a liberação dos Ônus Existentes pelos seus respectivos credores; |
| “Conta Centralizadora 1ª Série” | A conta corrente n° 5356-2, na agência 3396 do Banco da Conta Centralizadora, de titularidade da Securitizadora, pertencente ao Patrimônio Separado 1ª Série, na qual a Securitizadora receberá e manterá os recursos pertencentes ao Patrimônio Separado 1ª Série; |
| “Conta Centralizadora 2ª Série” | A conta corrente n° 5357-0, na agência 3396 do Banco da Conta Centralizadora, de titularidade da Securitizadora, pertencente ao Patrimônio Separado 2ª Série, na qual a Securitizadora receberá e manterá os recursos pertencentes ao Patrimônio Separado 2ª Série; |
| “Contas Centralizadoras” | A Conta Centralizadora 1ª Série e a Conta Centralizadora 2ª Série, quando referidas em conjunto; |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações” | O “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”*, celebrado entre o Fiador, a Companhia e a Securitizadora, nesta data, conforme aditado de tempos em tempos; |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas” | O “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, celebrado entre a Emissora, a Securitizadora e as SPE Garantia, nesta data, conforme aditado de tempos em tempos; |
| “Contratos de Alienação Fiduciária” | O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, quando referidos em conjunto; |
| “Contrato de Distribuição” | O “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob os Regimes de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão da VERT Companhia Securitizadora*”, a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Emissora; |
| “Controlada Relevante” | Qualquer Controlada que represente, no mínimo, 20% (vinte por cento) do EBITDA consolidado da Companhia, com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora; |
| “Controle” e seus correlatos, “Controlada”, “Controladora” e “sob Controle comum” | Tem o significado atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; |
| “Coordenador Líder” | A instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela coordenação da Oferta Restrita, a ser indicada no Termo de Securitização; |
| “Cotas” | A totalidade das cotas das SPE Garantia, de titularidade da Emissora e os respectivos direitos, incluindo o direito ao recebimento de juros, atualização monetária, rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros, em dinheiro ou qualquer outra forma, pagas nos termos da legislação aplicável, a serem alienadas fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; |
| “CPC” | O Comitê de Pronunciamentos Contábeis; |
| “Créditos Imobiliários” | Os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série, quando referidos em conjunto; |
| “Créditos Imobiliários 1ª Série” | Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures 1ª Serie e representados pela CCI I, com valor de principal de R$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), na data da emissão das Debêntures 1ª Série, correspondentes à obrigação da Emissora de pagar à Debenturista a totalidade **(i)** dos créditos oriundos das Debêntures 1ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nesta Escritura, bem como **(ii)** de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora, ou titulados pela Debenturista, por força desta Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura; |
| “Créditos Imobiliários 2ª Série” | Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures 2ª Série e representados pela CCI II, com valor de principal de R$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), na data da emissão das Debêntures 2ª Série, correspondentes à obrigação da Emissora de pagar à Debenturista a totalidade **(i)** dos créditos oriundos das Debêntures 2ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nesta Escritura, bem como **(ii)** de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora, ou titulados pela Debenturista, por força desta Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura; |
| “CRI” | Os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, quando em conjunto; |
| “CRI 1ª Série” | Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 38ª (trigésima oitava) emissão da Securitizadora; |
| “CRI 2ª Série” | Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 38ª (trigésima oitava) emissão da Securitizadora; |
| “CRI em Circulação” | A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos: **(i)** aqueles que a Emissora ou a Debenturista eventualmente possuam em tesouraria; e **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Debenturista, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias; |
| “Cronograma Indicativo” | O cronograma indicativo da destinação dos Recursos, constante do Anexo VIII à presente Escritura; |
| “CVM” | A Comissão de Valores Mobiliários; |
| “Data de Emissão” | A data de emissão das Debêntures, conforme estipulada na Cláusula 6.3 deste instrumento; |
| “Datas de Integralização das Debêntures” | Quaisquer datas de integralização das Debêntures, as quais deverão coincidir com as datas de integralização dos CRI; |
| “Data de Vencimento” | A data de vencimento das Debêntures, qual seja, a última data de pagamento prevista no Anexo VII a este instrumento, ressalvadas as hipóteses de amortização, resgate ou vencimento antecipado das Debêntures; |
| “Debêntures” | As Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série, quando referidas em conjunto; |
| “Debêntures 1ª Série” | As 48.000 (quarenta e oito mil) debêntures, referentes à 1ª (primeira) série da presente Emissão, emitidas pela Emissora, por meio deste instrumento, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional; |
| “Debêntures 2ª Série” | As 42.000 (quarenta e dois mil) debêntures, referentes à 2ª (segunda) série da presente Emissão, emitidas pela Emissora, por meio deste instrumento, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional; |
| “Debêntures em Circulação” | Todas as Debêntures subscritas e integralizadas, pela Debenturista e não resgatadas, de acordo com as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária e Oferta Facultativa de Resgate Antecipado previstas nesta Escritura; |
| “Debenturista” ou “Securitizadora” | **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, conforme qualificada no preâmbulo deste instrumento; |
| “Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora” | As Demonstrações Financeiras Individuais Auditadas da Emissora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, quando referidas em conjunto; |
| “Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora” | As Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora, quando referidas em conjunto; |
| “Demonstrações Financeiras Individuais Auditadas da Emissora” | As cópias das demonstrações financeiras individuais da Emissora, auditadas pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com as regras emitidas pela CVM, com os pronunciamentos do CPC e com as resoluções do CFC; |
| “Demonstrações Financeiras Individuais Revisadas da Emissora; | As cópias das demonstrações financeiras individuais da Emissora com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo semestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com as regras emitidas pela CVM, com os pronunciamentos do CPC e com as resoluções do CFC; |
| “Demonstrações Financeiras Individuais da Emissora; | As Demonstrações Financeiras Individuais Revisadas da Emissora e as Demonstrações Financeiras Individuais Auditadas da Emissora, quando referidas em conjunto; |
| “Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora” | As cópias das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, auditadas pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com as regras emitidas pela CVM, com os pronunciamentos do CPC e com as resoluções do CFC; |
| “Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora” | As cópias das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo semestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com as regras emitidas pela CVM, com os pronunciamentos do CPC e com as resoluções do CFC; |
| “Demonstrações Financeiras da Emissora” | As Demonstrações Financeiras Individuais da Emissora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, quando referidas em conjunto; |
|  |  |
| “Demonstrações Financeiras Revisadas da Emissora” | As Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora e as Demonstrações Financeiras Individuais Revisadas da Emissora, quando referidas em conjunto; |
| “Despesas” | As despesas conforme previstas na Cláusula 10 abaixo; |
| “Despesas Reembolsáveis” | Conforme definidas na Cláusula 5.1.1 abaixo; |
| “Dia Útil” | **(i)** Com relação a qualquer obrigação pecuniária, realizada ou não por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo; |
| “Documentos da Operação” | Os seguintes documentos, quando mencionados em conjunto: **(i)** a presente Escritura; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Alienação Fiduciária; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Distribuição; **(vi)** o(s) boletim(ns) de subscrição de CRI; **(vii)** o Boletim de Subscrição; e **(viii)** Alterações Contratos Sociais; e **(ix)** os demais instrumentos e/ou respectivos aditamentos celebrados no âmbito da emissão de CRI e da Oferta Restrita; |
| “EBITDA” | Com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, o resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, calculado nos termos da Instrução CVM 527; |
| “Efeito Adverso Relevante” | Qualquer evento ou situação que possa causar **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora e das Controladas, consideradas em conjunto; e/ou **(ii)** qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações relevantes nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação; |
| “Emissão” | A presente emissão de Debêntures da Emissora; |
| “Emissora” ou “Companhia” | **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste instrumento; |
| “Empreendimentos Imobiliários” | Os empreendimentos imobiliários desenvolvidos ou em desenvolvimento nos imóveis indicados no Anexo I à presente Escritura, a serem financiados e desenvolvidos com os Recursos, e eventuais novos empreendimentos imobiliários não indicados no Anexo I à esta Escritura, desde que a inclusão de tais novos empreendimentos imobiliários tenha sido aprovada em assembleia de titulares de CRI reunida especialmente para este fim, observado o quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, para primeira ou segunda convocação, previsto no Termo de Securitização; |
| “Encargos Moratórios” | Os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e a multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido; |
| “Escritura” ou “Escritura de Emissão” | O presenteinstrumento; |
| “Escritura de Emissão de CCI” | O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sob a Forma Escritural*”, a ser celebrado pela Debenturista, por meio do qual as CCI serão emitidas pela Debenturista; |
| “Eventos de Vencimento Antecipado” | Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, quando referidos em conjunto; |
| “Eventos de Vencimento Antecipado Automático” | Os eventos que ensejarão o vencimento antecipado automático de todas as obrigações da Emissora assumidas no âmbito desta Escritura, conforme previstos na Cláusula 6.29.1 desta Escritura; |
| “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” | Os eventos cuja ocorrência acarreta na necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI onde será deliberado, a critério dos Titulares dos CRI, sobre a possibilidade de proceder com a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura, conforme Cláusula 6.29.2 abaixo; |
| “Fiança” | A garantia fidejussória de fiança, outorgada pelo Fiador, nos termos da Cláusula 6.16 desta Escritura, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas; |
| “Fundo de Despesas” | O Fundo de Despesas 1ª Série e o Fundo de Despesas 2ª Série, quando em conjunto; |
| “Fundo de Despesas 1ª Série” | O fundo constituído pela Securitizadora, na Conta Centralizadora 1ª Série, no âmbito da emissão dos CRI 1ª Série, para fazer frente ao pagamento das Despesas dos CRI 1ª Série; |
| “Fundo de Despesas 2ª Série” | O fundo constituído pela Securitizadora, na Conta Centralizadora 2ª Série, no âmbito da emissão dos CRI 2ª Série, para fazer frente ao pagamento das Despesas dos CRI 2ª Série; |
| “Garantias” | As Alienações Fiduciárias e a Fiança, quando referidas em conjunto; |
| “Garantidor” ou “Fiador” | Sr. **ABRÃO MUSZKAT**, conforme definido no preâmbulo deste instrumento; |
| “índice Financeiro I” | O índice financeiro descrito na Cláusula 6.29.2(xviii) da presente Escritura; |
| “Índice Financeiro II” | O índice financeiro descrito na Cláusula 6.29.2(xix) da presente Escritura; |
| “Índices Financeiros” | O Índice Financeiro I e o Índice Financeiro II, quando referidos em conjunto; |
| “IPCA” | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; |
| “Instrução CVM 358” | A Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada; |
| “Instrução CVM 400” | A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; |
| “Instrução CVM 414” | A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; |
| “Instrução CVM 476” | A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; |
|  |  |
| “Instrução CVM 480” | A Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada; |
| “Instrução CVM 527” | A Instrução da CVM nº 476, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada; |
| “Investimentos Permitidos” | **(i)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; **(ii)** certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos por instituições financeiras de primeira linha; ou **(iii)** títulos públicos federais, observado o disposto no artigo 7º, §5º, da Instrução CVM 600; |
| “JUCESP” | A Junta Comercial do Estado do de São Paulo; |
| “Lei das Sociedades por Ações” | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| “Lei 4.728” | A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada; |
| “Lei 9.514” | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada; |
| “Lei 10.931” | A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada; |
| “Lei 12.529” | A Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; |
| “Lei 14.030” | A Lei n° 14.030, de 28 de julho de 2020, conforme alterada; |
| “Lei de Lavagem de Dinheiro” | A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; |
| “Leis Anticorrupção” | A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act* de 2010, quando referidas em conjunto; |
| “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” | O livro de registro de debêntures nominativas da Emissora, a ser aberto nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações; |
| “Obrigações Financeiras” | Qualquer valor devido exclusivamente em decorrência de **(a)** empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras ou obrigações onerosas contratadas pela Emissora e/ou qualquer Controlada, conforme o caso, com instituições financeiras ou fundos de investimento ou realizadas, em qualquer caso, no âmbito do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares, no Brasil ou no exterior; **(b)** saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos em que a Emissora e/ou qualquer Controlada seja parte (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e exigível de longo prazo da Emissora e/ou de qualquer Controlada); e **(c)** cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não Controladas; |
| “Obrigações Garantidas” | **(i)** As obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Total Debêntures, da Remuneração das Debêntures e dos demais encargos, relativos às Debêntures, a esta Escritura e a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações representadas pelas Debêntures, conforme previsto nesta Escritura; **(ii)** os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização; **(iii)** quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura e de quaisquer dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos nesta Escritura ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e **(iv)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias; |
| “Oferta Facultativa de Resgate Antecipado” | A Oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures, conforme Cláusula 6.24 desta Escritura; |
| “Oferta Restrita” | A oferta pública dos CRI, distribuída com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação do Coordenador Líder; |
| “Ônus” | **(i)** ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos; **(ii)** promessas ou compromissos com relação a qualquer dos negócios descritos no item (i) acima, e/ou **(iii)** quaisquer penhoras, arrestos, sequestros; |
| “Ônus Existentes” | As alienações fiduciárias atualmente existentes sobre as Ações e as Cotas, em garantia das debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 2ª (Segunda) Emissão da You Inc Incorporadora e Participações S.A.*” celebrado entre a Devedora, o Fiador e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 16 de setembro de 2019; |
| “Operação de Securitização” | A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Securitizadora, dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização; |
| “Patrimônio Separado 1ª Série” | O patrimônio único constituído pela Securitizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário 1ª Série, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora, composto: **(i)** pelos Créditos Imobiliários 1ª Série; **(ii)** pelas Garantias; e **(iii)** pelos recursos mantidos na Conta Centralizadora 1ª Série; |
| “Patrimônio Separado 2ª Série” | O patrimônio único constituído pela Securitizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário 2ª Série, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora, composto: **(i)** pelos Créditos Imobiliários 2ª Série; **(ii)** pelas Garantias; e **(iii)** pelos recursos mantidos na Conta Centralizadora 2ª Série; |
| “Patrimônios Separados” | O Patrimônio Separado 1ª Série e o Patrimônio Separado 2ª Série, quando referidos em conjunto; |
| “Perdas” | As custas, perdas, despesas, danos, reembolsos, indenizações, honorários ou outros tipos de obrigações, inclusive despesas com honorários advocatícios cabíveis; |
| “Período de Capitalização” | O intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na Primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive) e termina na primeira data de pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** na última data de pagamento da Remuneração (inclusive) e termina na data de pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive), para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária e Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, conforme o caso; |
| “Período de Carência Amortização Extraordinária” | O período de 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão das Debêntures, no qual não será permitida a realização de Amortização Extraordinária; |
| “Período de Carência Amortização Programada” | O período de 18 (dezoito) meses contados a partir da Data de Emissão das Debêntures, no qual não ocorrerá Amortização Programada; |
| “Período de Carência Resgate Antecipado” | O período de 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão das Debêntures, no qual não será permitida a realização de Resgate Antecipado Facultativo; |
| “Preço de Integralização” | O preço de integralização das Debêntures para cada Data de Integralização das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 6.9 abaixo; |
| “Prêmio de Amortização” | A porcentagem a ser paga pela Emissora, a título de prêmio, na porcentagem de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Amortização, pelo prazo remanescente, nas hipóteses de Amortização Extraordinária; |
| “Prêmio de Resgate” | A porcentagem a ser paga pela Emissora, a título de prêmio, na porcentagem de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Resgate, pelo prazo remanescente das Debêntures, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo; |
| “Primeira Data de Integralização dos CRI” | A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade dos CRI; |
| “Primeira Data de Integralização das Debêntures” | A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade de Debêntures; |
| “RCA” | A reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 19 de abril de 2021, na qual se aprovou **(i)** a presente Emissão incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, §1º, da Lei das Sociedades por Ações; e a **(ii)** outorga da Alienação Fiduciária de Cotas; |
| “Recursos” | Os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão e da Oferta Restrita, líquidos dos custos incorridos pela Emissora com as Despesas; |
| “Relatório Semestral” | O relatório, na forma do Anexo III à presente Escritura, a ser entregue ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora; |
| “Relatório dos Índices Financeiros” | Os memoriais de cálculo dos Índices Financeiros, inclusive, mas não se limitando ao modelo de relatório previsto no Anexo X desta Escritura, necessário para análise, pelo Agente Fiduciário dos CRI da manutenção, pela Emissora, dos Índices Financeiros; |
| “Remunerações” ou “Remuneração” | A Remuneração das Debêntures 1 ª Série e a Remuneração das Debêntures 2 ª Série, quando referidas em conjunto; |
| “Remuneração das Debêntures 1 ª Série” | A remuneração a que farão jus as Debêntures 1ª Série, calculada nos termos da Cláusula 6.19 abaixo; |
|  |  |
| “Remuneração das Debêntures 2 ª Série” | A remuneração a que farão jus as Debêntures 2ª Série, calculada nos termos da Cláusula 6.19 abaixo; |
|  |  |
| “Resgate Antecipado Facultativo” | O resgate integral das Debêntures, a ser realizado a qualquer momento, após o término do Período de Carência Resgate Antecipado, nos termos da Cláusula 6.22 abaixo; |
| “Regimes Fiduciários” | O Regime Fiduciário 1ª Série e o Regime Fiduciário 2ª Série, quando referidos em conjunto; |
| “Regime Fiduciário 1ª Série” | O regime fiduciário instituído pela Debenturista sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários 1ª Série; **(ii)** as Garantias; e **(iii)** os recursos mantidos na Conta Centralizadora 1ª Série, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado 1ª Série; |
| “Regime Fiduciário 2ª Série” | O regime fiduciário instituído pela Debenturista sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários 2ª Série; **(ii)** as Garantias; e **(iii)** os recursos mantidos na Conta Centralizadora 2ª Série, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, com a consequente constituição dos Patrimônio Separado 2ª Série; |
| “RTD” | O Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; |
| “SPE Garantia” | As seguintes sociedades de propósito específico: YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda., YP III Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda., Bavaro Empreendimento Imobiliário Ltda., Carbon Empreendimento Imobiliário Ltda., Cayenne Empreendimento Imobiliário Ltda., Defender Empreendimento Imobiliário Ltda., Gold Yp Empreendimento Imobiliário Ltda., Home You Empreendimento Imobiliário Ltda., Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda., Lemon YI Empreendimento Imobiliário Ltda., Logan Empreendimento Imobiliário Ltda., Melbourne Empreendimento Imobiliário Ltda., Modernista Empreendimento Imobiliário Ltda., Oceanic Empreendimento Imobiliário Ltda., Orange YP Empreendimento Imobiliário Ltda., Pearl Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Platinum Empreendimento Imobiliário Ltda., Rubi YP Empreendimento Imobiliário Ltda., Salis Empreendimento Imobiliário Ltda., Saona Empreendimento Imobiliário Ltda., Sonata Empreendimento Imobiliário Ltda., Sydney Empreendimento Imobiliário Ltda., Tailândia Empreendimento Imobiliário Ltda., Tiguan Empreendimento Imobiliário Ltda., Violet YP Empreendimento Imobiliário Ltda., Zurique Empreendimento Imobiliário Ltda. Serão automaticamente incluídas na definição e conceito de SPE Garantia as novas sociedades de propósito específico cujas cotas sejam alienadas fiduciariamente, no futuro, no âmbito da Alienação Fiduciária de Cotas; |
| “SPE Investidas” | As Controladas da Emissora, conforme especificado no Anexo I à presente Escritura, quando referidas em conjunto, e eventuais outras Controladas da Emissora, titulares de empreendimentos imobiliários que sejam incluídos, no futuro, na definição de “Empreendimentos Imobiliários”, desde que a inclusão de tais novos empreendimentos imobiliários tenha sido aprovada em assembleia de titulares de CRI reunida especialmente para este fim, observado o quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, para primeira ou segunda convocação, previsto no Termo de Securitização; |
| “Taxa DI” | As taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros 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, por meio do informativo diário disponível na página na internet (<http://www.b3.com.br>); |
| “Taxa SELIC” | A taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia; |
| “Taxa Substitutiva” | O novo parâmetro de cálculo da Remuneração, a ser definido pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, na hipótese prevista na Cláusula 6.20 e seguintes abaixo; |
| “Termo de Securitização” | O “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 38ª Emissão da VERT Companhia Securitizadora*”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI; |
| “Titulares de CRI” | Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI; |
| “Tributos” | Todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures; |
| “Valor das Despesas Flat 1ª Série” | O valor das Despesas incorridas pela Securitizadora (às expensas da Devedora) ou pela Devedora, com relação à Oferta Restrita dos CRI 1ª Série, na primeira data de integralização dos CRI 1ª Série; |
| “Valor das Despesas Flat 2ª Série” | O valor das Despesas incorridas pela Securitizadora (às expensas da Devedora) ou pela Devedora, com relação à Oferta Restrita dos CRI 2ª Série, na primeira data de integralização dos CRI 2ª Série; |
| “Valor das Despesas Recorrentes 1ª Série” | O montante equivalente aos valores necessários para o pagamento das Despesas com relação aos CRI 1ª Série para um período de 6 (seis) meses, no âmbito da Oferta Restrita; |
| “Valor das Despesas Recorrentes 2ª Série” | O montante equivalente aos valores necessários para o pagamento das Despesas com relação aos CRI 2ª Série para um período de 6 (seis) meses, no âmbito da Oferta Restrita; |
| “Valor de Amortização Extraordinária” | O valor correspondente a um percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da respectiva Remuneração incorrida e não paga, na hipótese de Amortização Extraordinária, sem prejuízo do Prêmio de Amortização; |
| “Valor de Resgate” | O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da respectiva Remuneração incorrida e não paga, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo; |
| “Valor Inicial do Fundo de Despesas 1ª Série” | O somatório do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série, do Valor das Despesas Recorrentes 1ª Série e do Valor das Despesas Flat 1ª Série; |
| “Valor Inicial do Fundo de Despesas 2ª Série” | O somatório do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série, do Valor das Despesas Recorrentes 2ª Série e do Valor das Despesas Flat 2ª Série; |
| “Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série” | O valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais); |
| “Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série” | O valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais); |
| “Valor Nominal Unitário” | O valor nominal unitário das Debêntures, qual seja, R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; |
| “Valor Ordinário do Fundo de Despesas 1ª Série” | O somatório do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série e do Valor das Despesas Recorrentes 1ª Série; |
| “Valor Ordinário do Fundo de Despesas 2ª Série” | O somatório do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série e do Valor das Despesas Recorrentes 2ª Série; |
| “Valor Total da Emissão” | O valor global da emissão das Debêntures, qual seja, R$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão; |
| “Valor Total Debêntures 1ª Série” | O valor de emissão das Debêntures 1ª Série, qual seja, R$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão; e |
| “Valor Total Debêntures 2ª Série” | O valor de emissão das Debêntures 2ª Série, qual seja, R$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão. |

1. **AUTORIZAÇÕES**

* 1. A presente Emissão e a celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, no âmbito da Operação de Securitização, serão realizadas com base nas deliberações tomadas na RCA, podendo a Emissora, inclusive, nos termos destas, celebrar aditamentos a esta Escritura de Emissão*.*

1. **REQUISITOS DA EMISSÃO E DEMAIS FORMALIZAÇÕES**

***Requisitos da Emissão***

* 1. A Emissão, a Oferta e a celebração desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Alienação Fiduciária e do Contrato de Distribuição serão realizadas com base nas deliberações:

1. *Arquivamento e Publicação da Ata da RCA*. A ata da RCA será arquivada na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, nos termos do artigo 6° da Lei 14.030, e publicada no “Diário Oficial do Estado de São Paulo” e no jornal “Empresas e Negócios”, devendo ser entregues à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópias do ato societário devidamente registrado e publicado nos prazos acima. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após a inscrição desta Escritura na JUCESP serão igualmente arquivados na JUCESP, publicados pela Emissora nos mesmos meios previstos neste item e entregues à Securitizadora. Para os fins do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, as Partes reconhecem que, nesta data, a exigência de arquivamento prévio de ato societário para a realização de emissões de valores mobiliários e para outros negócios jurídicos está suspensa, nos termos do artigo 6° da Lei n° 14.030;
2. *Inscrição desta Escritura de Emissão perante a Junta Comercial Competente*. A Escritura de Emissão e seus aditamentos deverão ser devidamente arquivados na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, nos termos do artigo 6° da Lei 14.030, devendo ser entregue à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão do registro, cópia da Escritura e/ou de seus aditamentos devidamente registrados nos termos acima;
3. *Registro para Distribuição e Negociação.* As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário ou negociação pública no mercado secundário; e
4. *Celebração dos Documentos da Operação.* Os Documentos da Operação deverão ser devidamente assinados pelas respectivas partes, observando que o registro das Alienações Fiduciárias nos respectivos ofícios de registro de títulos e documentos competentes deverá ocorrer de acordo com os termos, condições e prazos previsto em cada Contrato de Alienação Fiduciária.

***Outras Formalidades***

* 1. Em atendimento ao disposto no artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, em decorrência da outorga da Fiança, esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados no RTD, conforme o caso, no prazo de 10 (dez) dias a contar de sua assinatura, prorrogável no caso de indisponibilidade de atendimento pelo RTD em decorrência das restrições sanitárias relacionadas à pandemia de Covid-19 pelo período em que durar tal indisponibilidade, devendo ser entregue à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão do registro, cópia da Escritura e/ou de seus aditamentos devidamente registrados nos termos acima.
     1. A Emissora deverá apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI as respectivas vias originais desta Escritura de Emissão, incluindo seus aditamentos, no prazo de 10 (dez) dias a contar de emissão das vias arquivadas e registradas, respectivamente, na JUCESP e no RTD.

***Inexigibilidade de Registro na CVM***

* 1. A Emissão não será objeto de registro na CVM, de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, tendo em vista tratar-se de uma emissão para colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição.

***Inexigibilidade de Registro na ANBIMA***

* 1. A Emissão não será objeto de registro perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição.

1. **OBJETO SOCIAL DA EMISSORA**
   1. A Emissora tem por objeto social: **(i)** a incorporação de empreendimentos imobiliários; **(ii)** loteamento; **(iii)** construção civil; **(iv)** compra, venda e administração de imóveis próprios, exceto corretagem; e **(v)**participação, como quotista ou acionista em outras sociedades, sejam essas simples ou empresariais, nacionais ou estrangeiras.
2. **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS** 
   1. Os Recursos serão destinados, pela Emissora e pelas SPE Investidas, conforme o Cronograma Indicativo, para o desenvolvimento e a construção dos Empreendimentos Imobiliários, incluídos os custos, despesas vinculadas e atinentes diretamente aos Empreendimentos Imobiliários, na proporção prevista no Anexo I e no Anexo VIII à presente Escritura.

* + 1. Será admitido, para fins da destinação de que trata a Cláusula 5.1 acima, o reembolso de despesas imobiliárias *de per si* diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos imóveis onde são construídos os Empreendimentos Imobiliários e/ou à construção dos Empreendimentos Imobiliários, que tenham sido incorridas em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita (“Despesas Reembolsáveis”), conforme descritas e detalhadas no Anexo IX à presente Escritura, excluído o reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emissora referentes à aquisição de participação nas SPE Investidas. Neste caso, deverá ser encaminhada declaração da Securitizadora certificando que as despesas objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários na destinação.
    2. Esclarece-se, ainda, que o prazo de 24 (vinte e quatro) meses em questão se refere apenas à data em que tais Despesas Reembolsáveis foram incorridas, independentemente da data em que foi constituída a relação contratual que deu origem às referidas despesas.
       1. As Despesas Reembolsáveis serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, motivo pelo qual a Emissora fica desde já obrigada a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI todo e qualquer documento necessário à sua comprovação, inclusive, mas sem limitação, notas fiscais e escrituras.
       2. Para fins de comprovação da destinação dos Recursos de Despesas Reembolsáveis, a Devedora encaminhou em data anterior à assinatura desta Escritura, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, o relatório contábil, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 32.268.490,09 (trinta e dois milhões, duzentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e noventa reais e nove centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora declara e certifica que as Despesas Reembolsáveis não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários por destinação.
    3. A Emissora poderá, para fins da Cláusula 5.1 acima, transferir os Recursos para as SPE Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e deverá tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, para pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, bem como custos e despesas relativas ao desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários, de forma direta ou indireta.
    4. A Emissora declara neste ato que é cotista controladora das SPE Investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização do montante de recursos oriundos desta oferta e destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Imobiliário.
    5. A Emissora deverá prover ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre que houver solicitação nesse sentido, os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto, seja pela apresentação da última consolidação do contrato ou do estatuto social, conforme o caso, das SPE Investidas ou, caso não seja suficiente, organograma atualizado das SPE Investidas ou demais documentos cabíveis, acompanhados dos extratos que comprovem tais aportes às SPE Investidas para os fins da destinação final.
  1. Os Recursos deverão receber a destinação prevista na Cláusula 5.1 acima até a data de vencimento dos CRI 2ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que tais obrigações da Devedora quanto a destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação da destinação de Recursos, perduração até o vencimento original dos CRI 2ª Série ou até que a destinação da totalidade dos Recursos seja comprovada.
  2. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

* + 1. A presente Escritura e o Termo de Securitização deverão ser previamente aditados sem a necessidade de aprovação da Debenturista ou dos Titulares de CRI, caso a Emissora deseje: **(i)** alterar o percentual de alocação dos Recursos por Empreendimento Imobiliário, conforme descrito no Anexo I à presente Escritura, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I à presente Escritura ou o montante total a ser destinado à totalidade dos Empreendimentos Imobiliários; **(ii)** alterar o Cronograma Indicativo; e **(iii)** incluir, em Empreendimentos Imobiliários já listados no Anexo I à presente Escritura, matrículas limítrofes às matrículas atuais dos Empreendimentos Imobiliários, incorporadas para os fins do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Caso a Emissora deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Emissora e por suas Controladas, tal inserção deverá ser aprovada em assembleia de titulares de CRI reunida especialmente para este fim, observado o quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, para primeira ou segunda convocação, previsto no Termo de Securitização.
  1. A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar ou fazer que seja aplicada a totalidade dos Recursos recebidos pelas SPE Investidas, exclusivamente conforme as Cláusulas 5.1 e seguintes acima.
  2. A Emissora deverá prestar contas à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, da destinação de recursos descrita nas cláusulas acima, acima, semestralmente, a sendo o primeiro relatório ser disponibilizado em 20 de julho de 2021, referente ao primeiro semestre civil findo em 30 de junho de 2021, e o segundo em 20 de janeiro de 2020, referente ao segundo semestre civil findo em 31 de dezembro de 2021, e assim sucessivamente, mediante apresentação do Relatório Semestral, juntamente com **(i)** cópia autenticada da versão mais atualizada do estatuto e/ou contrato social consolidado de cada SPE Investida; **(ii)** cópia dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra dos Empreendimentos Imobiliários da Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim; e **(iii)** cópia do cronograma físico-financeiro das obras.
     1. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhadas dos respectivos demonstrativos gerenciais (inclusive em arquivos no formato “XML”), entre outros, que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos nos termos desta Escritura de Emissão*.* Neste caso, a Emissora deverá encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.
  3. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários, a partir do Relatório Semestral e dos documentos fornecidos pela Emissora para a comprovação da destinação dos Recursos. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos assinados pelos representantes legais da Emissora. O Agente Fiduciário dos CRI não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes do referido Relatório semestral, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado Relatório Semestral.
  4. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
  5. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures na forma acima prevista.
  6. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos Recursos, a Emissora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos e o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado da obrigação de verificação da comprovação da destinação dos Recursos.
  7. Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Securitizadora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Devedora.
  8. Foi demonstrada pela Devedora, por meio da disponibilização dos documentos competentes à Securitização e ao Agente Fiduciário dos CRI, a capacidade de se destinar aos Empreendimentos Imobiliários todo o montante dos Recursos, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, a necessidade de recursos remanescente de cada um dos referidos imóveis, bem como a destinação de recursos já programada para tais imóveis em função de outros certificados de recebíveis imobiliários já emitidos.

1. **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES**
   1. *Número de Emissão*. A Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.
   2. *Número de Séries.* A Emissão será realizada em 2 (duas) séries distintas.
   3. *Data de Emissão*. Para todos os efeitos, a Data de Emissão será 20 de abril de 2021.
   4. *Data de Vencimento*. As Debêntures 1ª Série terão prazo de 1.463 (mil quatrocentos e sessenta e três) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de abril de 2025. As Debêntures 2ª Série terão prazo de1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2026.
   5. *Valor Nominal Unitário*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais).
   6. *Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures*. Serão emitidas 90.000 (noventa mil) Debêntures, sendo o Valor Total da Emissão de R$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão, dividido da seguinte forma:
2. 48.000 (quarente e oito mil) Debêntures 1ª Série, totalizando R$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais); e
3. 42.000 (quarenta e duas mil) Debêntures da 2ª Série, totalizando R$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais).

6.6.1 Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, no âmbito da Oferta Restrita. Nesse sentido, caso a totalidade dos CRI não seja devidamente subscrita e integralizada por investidores profissionais, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do início da Oferta Restrita, a totalidade dos CRI deverá ser cancelada pela Securitizadora e, consequentemente, a totalidade das Debêntures deverá ser cancelada pela Devedora.

* 1. *Colocação*. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.
  2. *Subscrição*. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da: **(i)** celebração do Boletim de Subscrição, na data de assinatura do Termo de Securitização, substancialmente nos termos do modelo previsto no Anexo II à presente Escritura; e **(ii)** inscrição pela Emissora da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas.
  3. *Integralização*. Observada a condição prevista no item “i” da Cláusula 6.10, abaixo, as Debêntures serão integralizadas à vista, nas Datas de Integralização das Debêntures, pelo Preço de Integralização, o qual corresponderá a:

1. Para as Debêntures 1ª Série, **(a)** o Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série; ou **(b)** o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração relativa às Debêntures 1ª Série incorporada ao Valor Nominal Unitário entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série (inclusive) e a respectiva Data de Integralização das Debêntures 1ª Série (exclusive), nas demais Datas de Integralização das Debêntures 1ª Série;
2. Para as Debêntures 2ª Série, **(a)** o Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série; ou **(b)** o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração relativa às Debêntures 2ª Série incorporada ao Valor Nominal Unitário entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série (inclusive) e a respectiva Data de Integralização das Debêntures 2ª Série (exclusive), nas demais Datas de Integralização das Debêntures 2ª Série.

6.9.1. A Emissora deverá assinar, na Primeira Data de Integralização das Debêntures, o respectivo recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme acordado entre as Partes.

* 1. *Condições Precedentes para Integralização.* Constituem condições precedentes para a integralização: **(i)** das Debêntures, a integralização dos CRI, conforme Termo de Securitização; e **(ii)** dos CRI, o cumprimento cumulativo e integral de todas as condições previstas na Cláusula 5.1 do Termo de Securitização.
  2. *Forma das Debêntures e Comprovação de Titularidade*. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, sem emissão de certificados representativos de debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas.
     1. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, na data de assinatura do Termo de Securitização e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, a inscrição do respectivo titular no livro de registro de transferência de debêntures deverá ser realizada pela Emissora em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva transferência, sendo que, após realizada inscrição do novo titular, este deverá assinar o registro correspondente como condição para formalização da transferência.
     2. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação prevista na Cláusula 6.11.1 acima, a Emissora deverá apresentar à Securitizadora cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia eletrônica do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da inscrição de que trata a Cláusula 6.11.1 acima.
  3. *Emissão de CCI*. A totalidade das Debêntures será subscrita pela Debenturista, que será a única titular das Debêntures e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários, os quais serão representados pelas CCI, a serem emitidas pela Debenturista nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
  4. *Vinculação das CCI aos CRI.* As CCI serão vinculadas aos CRI, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 10.931.
     1. Em razão da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista serão destinados ao pagamento dos valores devidos no âmbito da emissão dos CRI, inclusive, mas sem limitação, ao pagamento de juros e principal devidos aos Titulares de CRI, e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.
     2. Por força da vinculação das CCI aos CRI, para as matérias descritas no Termo de Securitização, deverá haver prévia manifestação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.
     3. Por se tratar de uma operação estruturada, o exercício de qualquer direito da Debenturista, nos termos desta Escritura, deverá ser exercido conforme previsto no Termo de Securitização.
     4. Apesar da vinculação acima mencionada, desde que não ocorram quaisquer atrasos no pagamento das obrigações pecuniárias da Emissora, esta não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse aos Titulares de CRI de pagamentos efetuados pela Emissora à Securitizadora.
     5. Caso a Securitizadora não recepcione os recursos na respectiva Conta Centralizadora até a data limite, observando um dia de descasamento entre as datas do efetivo pagamento das Debêntures e dos CRI, a Securitizadora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas referentes ao não cumprimento do prazo previsto, sendo que a Emissora se responsabiliza pelo não cumprimento de eventuais ônus relacionados nesta hipótese.
  5. *Conversibilidade*. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.
  6. *Espécie*. As Debêntures serão da espécie quirografária, a serem convoladas em com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

* + 1. *Garantias Reais.* Após a constituição das Alienações Fiduciárias e implementada a Condição Suspensiva, nos termos desta Escritura e dos Contratos de Alienação Fiduciária, e independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures ou Assembleia Geral de Titulares de CRI: **(i)** as Debêntures serão automaticamente convoladas para a espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações; **(ii)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da confirmação de tal constituição, a Emissora: *(1)* deverá enviar comunicação à Debenturista sobre referida constituição, observados os prazos estabelecidos para tanto nos Contratos de Alienação Fiduciária; e *(2)* enviar, à Securitizadora, a via por ela assinada do aditamento a esta Escritura, na forma do Anexo V à presente Escritura, e, caso necessário, aos demais Documentos da Operação; e **(iii)** a Emissora deverá *(1)* arquivar referido aditamento na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, nos termos do artigo 6° da Lei 14.030; e *(2)* protocolar o referido aditamento para averbação no RTD, conforme o caso, no prazo de 10 (dez) dias a contar de sua assinatura, prorrogável no caso de indisponibilidade de atendimento pelo RTD em decorrência das restrições sanitárias relacionadas à pandemia de Covid-19 pelo período em que durar tal indisponibilidade.
    2. Após o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária no RTD competente e implementada a Condição Suspensiva, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, as Debêntures serão convoladas para a espécie com garantia real, nos termos da Cláusula 6.15 da presente Escritura.

* + 1. Sem prejuízo das demais obrigações atribuídas nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária e nesta Escritura de Emissão, a Emissora e o Fiador obrigam-se, dentro dos limites exigidos em lei e nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, a **(i)** com exceção das Alienações Fiduciárias, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer Ônus sobre as Ações e as Cotas; **(ii)** manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária e eventuais aditamentos; **(iii)** assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros; **(iv)** ao exclusivo custo e despesas da Emissora e do Fiador, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Emissora todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios e tomar todas as demais medidas para *(a)* proteger as Ações e Cotas; *(b)* garantir o cumprimento integral das obrigações assumidas nos Contrato de Alienação Fiduciária; e/ou *(c)* garantir a legalidade, validade e exequibilidade dos Contratos de Alienação Fiduciária; **(v)** mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Debenturista na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, tomar as medidas necessárias para a regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas; **(viii)** defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, as Ações e as Cotas e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas; **(ix)** e responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra das Ações e das Cotas e que, por lei ou disposição contratual seja de sua responsabilidade.
  1. *Garantia Fidejussória*. Para assegurar o cumprimento de todas e quaisquer Obrigações Garantidas, o Fiador, neste ato, obriga-se, solidariamente com a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Debenturista, como fiador, principal pagador e autônoma e solidariamente responsável por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e do artigo 794 do Código de Processo Civil.
     1. As Obrigações Garantidas serão pagas pelo Fiador, de forma solidária com a Emissora, podendo a Debenturista exigir as Obrigações Garantidas imediata e diretamente do Fiador, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob as Debêntures, resguardado o direito de regresso do Fiador e observado o disposto abaixo. O cumprimento deverá ser realizado segundo os procedimentos estabelecidas nesta Escritura de Emissão e de acordo com as instruções recebidas da Debenturista.
     2. O Fiador sub-rogar-se-á nos direitos da Debenturista caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto da Cláusula 6.16, até o limite da parcela da dívida efetivamente por ele honrada, observado o disposto no item 6.16.3, abaixo.
     3. Até a liquidação das Debêntures, e desde que a Emissora esteja em mora com o cumprimento de quaisquer obrigações pecuniárias oriundas desta Escritura de Emissão, o Fiador concorda e obriga-se a **(i)** não exigir da Emissora qualquer valor por ele honrado nos termos da Fiança; e **(ii)** caso receba qualquer valor da Emissora, em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos da Fiança, antes da integral quitação de todos os valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Debenturista.
     4. A presente Fiança é prestada pelo Fiador em caráter irrevogável e irretratável e entra em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, momento em que ficará imediata e automaticamente extinta.
     5. A presente Fiança poderá ser excutida e exigida pela Debenturista, judicial e extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.
     6. Os pagamentos que vierem a ser realizados pelo Fiador com relação às Debêntures serão realizados de modo que a Debenturista receba do Fiador os valores que lhes seriam entregues caso esses pagamentos tivessem sido realizados pela Emissora, não cabendo ao Fiador realizar qualquer dedução que não seria realizada pela Emissora caso a Emissora tivesse realizado o respectivo pagamento.
     7. O Fiador não poderá, em qualquer hipótese, se escusar do cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Alienação Fiduciária, mesmo em razão de qualquer pretensão, ação, disputa, reclamação, objeção ou oposição pela Emissora.
     8. O Fiador poderá realizar o pagamento das Obrigações Garantidas previamente ao início de qualquer processo para a excussão da Fiança. Neste caso, o Fiador deverá encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data, documentação comprobatória do referido pagamento.
     9. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que o Fiador é acionista da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da emissão das Debêntures, beneficiando-se indiretamente da mesma.
  2. *Atualização do Valor Nominal Unitário*. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.
  3. *Amortização Programada.* Uma vez encerrado o Período de Carência Amortização Programada, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, conforme fluxo de pagamento das Debêntures previsto no Anexo VII da presente Escritura, a título de Amortização Programada.
  4. *Remuneração das Debêntures 1ª Série.* A partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures das Debêntures 1ª Série, as Debêntures 1ª Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Normal Unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, quanto às Debêntures 1ª Série, calculados de acordo com a seguinte fórmula:

*J = VNe x (FatorJuros– 1)*

Sendo que:

J = Valor unitário da Remuneração das Debêntures 1ª Série, acumulado em cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

*FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)*

FatorDI = Produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



Sendo que:

n = Número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

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



Sendo que:

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

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

Sendo que:

*Spread* = 4,00% (quatro inteiros por cento), para o cálculo das Debêntures 1ª Série.

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures das Debêntures 1ª Série ou a última data de pagamento da Remuneração (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

* O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.
* 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.
* A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
* Para efeito do cálculo de “DIk” será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo das Debêntures (exemplo: para pagamento das Debêntures no dia 13, o “DIk” considerado será o publicado no dia 10, pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12 e 13 são Dias Úteis).
* Excepcionalmente, na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série, deverá ser capitalizado à Remuneração das Debêntures 1ª Série um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator DI do Dia Útil que antecede a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série. Para efeito do cálculo de tal prêmio, deverá ser utilizada a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série (exemplo: para a integralização no dia 10, serão utilizadas as Taxas DI divulgadas no dia 8, pela B3, pressupondo-se que o dia 8 é um Dia Útil e que todos os dias entre 8 e 10 são Dias Úteis).

*6.19.1 Remuneração das Debêntures 2ª Série.* A partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, as Debêntures 2ªSérie farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Normal Unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, quanto às Debêntures 2ª Série, calculados de acordo com a seguinte fórmula:

*J = VNe x (FatorJuros– 1)*

Sendo que:

J = Valor unitário da Remuneração das Debêntures 2ª Série, acumulado em cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

*FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)*

FatorDI = Produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



Sendo que:

n = Número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

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



Sendo que:

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

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

Sendo que:

*Spread* = 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), para o cálculo das Debêntures 2ª Série.

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou a última data de pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

* O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.
* 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.
* A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
* Para efeito do cálculo de “DIk” será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo das Debêntures (exemplo: para pagamento das Debêntures no dia 13, o “DIk” considerado será o publicado no dia 10, pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12 e 13 são Dias Úteis).
* Excepcionalmente, na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série, deverá ser capitalizado à Remuneração das Debêntures 2ª Série um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator DI do Dia Útil que antecede a Primeira Data de Integralização das Debêntures das Debêntures 2ª Série. Para efeito do cálculo de tal prêmio, deverá ser utilizada a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série (exemplo: para a integralização no dia 10, serão utilizadas as Taxas DI divulgadas no dia 8, pela B3, pressupondo-se que o dia 8 é um Dia Útil e que todos os dias entre 8 e 10 são Dias Úteis).

6.19.2. *Pagamento da Remuneração das Debêntures.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, conforme fluxo de pagamento das Debêntures previsto no Anexo VII da presente Escritura.

* 1. *Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação Taxa DI.* Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
     1. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão desta Escritura, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa SELIC.
     2. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, desde que, ao cabo desse período a Taxa DI ainda se encontre extinta, temporariamente indisponível e/ou com sua apuração ausente, a Debenturista deverá convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que a Debenturista defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, a Taxa Substitutiva. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a última Taxa SELIC divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, da Taxa Substitutiva, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.
     3. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.
     4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, representando o interesse dos Titulares de CRI, a Emissora deverá resgatar a integralidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo do Valor Total da Emissão acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso. A Taxa SELIC a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última disponível.
  2. *Repactuação Programada*. Não haverá repactuação programada.
  3. *Resgate Antecipado Facultativo*. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e, independentemente da anuência dos titulares de CRI, realizar, após o Período de Carência Resgate Antecipado, mediante aviso prévio com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo, à Debenturista (ao endereço eletrônico listado na Cláusula 11 desta Escritura), com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o Resgate Antecipado Facultativo integral, de ambas ou determinada série das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento à Debenturista do Valor de Resgate, acrescido do Prêmio de Resgate, considerando para fins de cálculo tanto para o Valor de Resgate quanto para o Prêmio de Resgate, a data do efetivo resgate.

* + 1. Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverão constar **(i)** data do Resgate Antecipado Facultativo; **(ii)** o valor do Resgate Antecipado Facultativo; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.
    2. Caso ocorra o Resgate Antecipado Facultativo de quaisquer Debêntures custodiadas eletronicamente na B3, o respectivo Resgate Antecipado Facultativo também seguirá os procedimentos adotados pela B3.
    3. A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
  1. *Amortização Extraordinária*. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos titulares de CRI, realizar, após o Período de Carência Amortização Extraordinária, mediante aviso prévio com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data efetiva da Amortização Extraordinária à Debenturista (ao endereço eletrônico listado na Cláusula 11 desta Escritura), com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a Amortização Extraordinária mediante o pagamento do Valor de Amortização Extraordinária à Debenturista, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido do Prêmio de Amortização, considerando para fins de cálculo tanto para o Valor de Amortização Extraordinária quanto para o Prêmio de Amortização a data da referida amortização.
     1. Os valores pagos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do Valor Nominal Unitário constantes da Cláusula 6.23 acima, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional (inclusive independentemente de qualquer aditamento a esta Escritura de Emissão), mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.
     2. Na Comunicação de Amortização Extraordinária deverão constar **(i)** a data da Amortização Extraordinária; **(ii)** o percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures que será amortizado na Data da Amortização Extraordinária, observado o disposto na Cláusula 6.23 acima; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária.
     3. Caso ocorra a Amortização Extraordinária de quaisquer Debêntures custodiadas eletronicamente na B3, a respectiva Amortização Extraordinária também seguirá os procedimentos adotados pela B3.
     4. A Data da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
  2. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado*. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, de ambas ou determinada série das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures objeto de resgate no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, realização do pagamento de tais Debêntures conforme previsão nesta Escritura, de acordo com os termos e condições previstos abaixo:

1. a Emissora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo que tal comunicação deverá conter os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo **(a)** se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será relativa à totalidade ou a parte das Debêntures em Circulação; **(b)** caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures em Circulação, a quantidade de Debêntures objeto da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; **(c)** se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação pela totalidade dos Titulares de CRI; **(d)**o valor e/ou o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo; **(e)** a forma de manifestação, à Debenturista, pelos Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; **(f)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, que será a mesma para todos os Titulares de CRI indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 3 (três) dias contados do envio do aviso de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; **(g)**se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será direcionada a apenas uma série ou a ambas as séries; e **(h)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;
2. a Emissora deverá **(a)** na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos no aviso de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e **(b)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a respectiva data do resgate antecipado;
3. o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento da referida Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e
4. o pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será realizado nos termos da Cláusula 6.25 abaixo.
   1. *Local de Pagamento*. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados em moeda corrente nacional pela Emissora por meio de depósito ou transferência eletrônica de valores para a respectiva Conta Centralizadora, até as 13:00 horas nas datas de pagamento previstas no Anexo VII ao presente instrumento, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária e Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.
   2. Caso o valor dos pagamentos devidos pela Emissora à Securitizadora em função do pagamento de qualquer valor referente às Debêntures não seja suficiente para que a Securitizadora efetue os pagamentos devidos em favor dos titulares dos CRI, a Emissora compromete-se a transferir a diferença para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definido) respectiva com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência contados da data do evento de pagamento devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI.
   3. *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
   4. *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora e pelo Fiador nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.
   5. *Vencimento Antecipado*. Sujeito ao disposto nas cláusulas abaixo, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, de forma automática, no caso dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, ou após deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, no caso dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora e pelo Fiador, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação e, consequentemente dos CRI em Circulação, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, se for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.1 e 6.29.2 abaixo.
      1. *Eventos de Vencimento Antecipado Automático*. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado Automático que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):
5. Inadimplemento, pela Emissora e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
6. Cessão ou qualquer forma de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pelo Fiador, conforme aplicável, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, exceto se **(a)** previamente autorizado pelos Titulares de CRI, de acordo com os trâmites de aprovação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI previsto no Termo de Securitização; ou **(b)** se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos permitidos nesta Escritura;

1. Caso qualquer Alienação Fiduciária seja anulada, declarada nula, ou invalidada sob qualquer forma, deteriorada ou, de qualquer forma, deixar de existir, incluindo o não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária aos limites, percentuais e/ou valores da respectiva Alienação Fiduciária;
2. Com relação a qualquer dos bens objeto das Alienações Fiduciárias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária, conforme aplicável, qualquer forma de alteração, alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (exceto pelas Alienações Fiduciárias) sobre qualquer dos bens objeto das Alienações Fiduciárias e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, ou permissão que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, com exceção das hipóteses de liberação das Ações e/ou das Cotas previstas nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária;
3. Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência do Fiador, sem que, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento, seja aprovado substituto pelos Titulares de CRI, conforme previsão do Termo de Securitização;
4. Liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos permitidos nesta Escritura;
5. **(a)** Decretação de falência da Emissora; **(b)** pedido de autofalência formulado pela Emissora; **(c)** pedido de falência da Emissora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(d)**pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
6. Transformação da forma societária da Emissora, de modo que deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
7. Redução de capital social da Emissora, exceto: **(a)** se previamente autorizado pelos Titulares de CRI, de acordo com o Termo de Securitização, conforme artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou **(b)** para a absorção de prejuízos; ou
8. Vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Emissora e/ou do Fiador (ainda que na condição de garantidor), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas.
   * 1. *Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático*. Tão logo tome ciência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático descritos abaixo, pela Emissora ou por terceiros, a Debenturista deverá promover a convocação de Assembleia de Titulares do CRI para que os titulares de CRI deliberem a respeito do vencimento antecipado de todas as Debêntures, observado o disposto nas Cláusulas 6.29.2.1 e 6.29.3, abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”):
9. Inadimplemento, pela Emissora e/ou pelo Fiador, conforme aplicável, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático;
10. Invalidade, nulidade ou inexequibilidade, por decisão judicial, desta Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos Documentos da Operação (e/ou de qualquer de suas disposições);
11. Não utilização, pela Emissora, dos Recursos conforme previsto na presente Escritura;
12. Questionamento judicial, pela Emissora e/ou pelo Fiador, desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação;
13. Cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Emissora, exceto: **(a)** se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI após convocação e deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme previsão do Termo de Securitização; ou **(b)** exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Emissora, se tiver sido assegurado aos Titulares de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate dos CRI de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou **(c)** pela incorporação, pela Emissora (de modo que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer Controlada Relevante ou de qualquer sociedade que seja Controlada por terceiros (*1*) cujo objeto social preponderante coincida com o objeto social preponderante da Emissora; ou (*2*) cujo(s) único(s) ativo(s) registrado(s) em sua demonstração contábil e/ou financeira seja(m) terreno(s) que servirá(ão) exclusivamente para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário pela Emissora; ou **(d)** o Fiador e/ou seus sucessores legais, direta ou indiretamente, continuarem a integrar o bloco de controle da Emissora;
14. Transferência do Controle, direto ou indireto, da Emissora, exceto se: (a) se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI após convocação e deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme previsão do Termo de Securitização; (b) tiver sido assegurado aos Titulares de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data da alteração ou transferência do Controle, o resgate dos CRI de que sejam titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (c) o Fiador e/ou seus sucessores legais, direta ou indiretamente, continuarem a integrar o bloco de controle da Emissora; ou (d) no âmbito de eventual oferta pública de ações que venha a ser realizada com relação das ações da Emissora;
15. Alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, exceto se: **(a)** se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI após convocação e deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme previsão do Termo de Securitização; e **(b)** não resultar em alteração da atividade principal da Emissora;
16. Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelo Fiador, conforme aplicável, nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação é incorreta, incompleta, inconsistente ou insuficiente em qualquer aspecto relevante ou falsa, em qualquer das datas em que tiver sido prestada;
17. Inadimplemento, pela Emissora e/ou pelo Fiador (ainda que na condição de garantidores de obrigações pecuniárias das SPE Garantia), de qualquer Obrigação Financeira em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
18. Protesto de títulos contra a Emissora e/ou pelo Fiador (ainda que na condição de garantidor), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Debenturista que: **(a)** o(s) protesto foi(ram) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou**(b)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou **(c)** foram prestadas garantias em juízo; ou **(d)** o valor objeto do(s) protesto(s) foi devidamente quitado;

1. Descumprimento de qualquer sentença judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora e/ou o Fiador, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se a efetiva perda estiver devida e integralmente provisionada nas então mais recentes Demonstrações Financeiras da Emissora, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis;
2. Constituição de qualquer Ônus sobre ativo(s) da Emissora e/ou de qualquer Controlada, exceto (observado que as exceções abaixo não se aplicam a qualquer dos bens objeto das Alienações Fiduciárias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes): **(a)** se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI após convocação e deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme previsão do Termo de Securitização; ou **(b)** por Ônus existentes na Data de Emissão, conforme previsto nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Emissora então mais recentes na Data de Emissão; ou **(c)** por Ônus constituídos em decorrência de renovações ou substituições ou repactuações, totais ou parciais, de dívidas existentes na Data de Emissão, desde que o Ônus seja constituído exclusivamente sobre o ativo que garante a dívida renovada, substituída ou repactuada; ou **(d)** por Ônus existentes sobre qualquer ativo de qualquer sociedade no momento em que tal sociedade se torne uma Controlada e que não tenha sido criado em virtude ou em antecipação a esse evento; ou **(e)** por Ônus constituídos para permitir e financiar a aquisição e/ou o desenvolvimento, após a Data de Emissão, de qualquer ativo, desde que o Ônus seja constituído exclusivamente sobre o ativo adquirido e/ou sobre seus desdobramentos; ou **(f)** por Ônus constituídos sobre valores recebidos em contrapartida à venda de qualquer ativo, desde que tal Ônus seja constituído exclusivamente para garantir eventuais contingências relacionadas ao ativo vendido; ou **(g)** por Ônus constituídos no âmbito de processos judiciais ou administrativos; ou **(h)** por Ônus constituídos em garantia de dívidas em valor, individual ou agregado, limitadas, a qualquer tempo, a R$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), conforme apurado nas Demonstrações Financeiras Individuais da Emissora; ou **(i)** por Ônus constituído em garantia de Obrigação Financeira contratada para viabilizar o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, observado que o Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da constituição de tal Ônus;
3. Contratação, pela Emissora e/ou por qualquer Controlada, de qualquer Obrigação Financeira, exceto: **(a)** se a Obrigação Financeira for previamente autorizada pelos Titulares de CRI, de acordo com o Termo de Securitização; ou **(b)** por Obrigações Financeiras decorrentes de avais concedidos pela Emissora em favor de suas Controladas no curso normal dos negócios, incluindo, mas não se limitando a aquisição de imóveis para a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a realização de obras necessárias ao desenvolvimento dos referidos empreendimentos imobiliários, inclusive por meio das modalidades denominadas "plano empresário", “fundo de permuta” ou equiparadas; **(c)** por Obrigações Financeiras existentes na Data de Emissão, conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Emissora então mais recentes na Data de Emissão; ou **(d)** por Obrigações Financeiras existentes previstas nas demonstrações contábeis e/ou financeiras de qualquer sociedade no momento em que tal sociedade se torne uma Controlada e que não tenha sido contratada em virtude ou em antecipação a esse evento; ou **(e)** se a Obrigação Financeira for contratada para a aquisição de imóveis para a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como para a realização de obras necessárias ao desenvolvimento dos referidos empreendimentos imobiliários, inclusive por meio das modalidades denominadas "plano empresário", “fundo de permuta” ou equiparadas; observado que, em qualquer caso, as Obrigações Financeiras da Emissora, em suas Demonstrações Financeiras Individuais, em valor, individual ou agregado, serão limitadas, a qualquer tempo, a R$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais);
4. Desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emissora e das Controladas Relevantes, consideradas em conjunto, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos ativos consolidados da Emissora, com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras da Emissora;
5. Caso tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento das obrigações previstas nos Documentos da Operação ou Evento de Vencimento Antecipado, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora durante a vigência das Debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora vigente na Data de Emissão;
6. Liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Controlada, exceto: **(a)** se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos permitidos nesta Escritura; ou **(b)** exclusivamente com relação a qualquer Controlada, incluindo, sem limitação, as SPE Garantia, que tenham sido constituídas com o propósito exclusivo de realizar determinado empreendimento imobiliário, quando do término ou alienação desse empreendimento imobiliário, no curso normal de seus negócios; ou
7. **(a)** Decretação de falência de qualquer Controlada Relevante; **(b)** pedido de autofalência formulado por qualquer Controlada Relevante; **(c)** pedido de falência de qualquer Controlada Relevante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou

1. Não manutenção, conforme calculado trimestralmente pelo Auditor Independente da Devedora e enviado pela Devedora para verificação trimestral pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo a primeira verificação 15 (quinze) dias após a disponibilização ao Auditor Independente e ao Agente Fiduciário dos CRI, das informações trimestrais imediatamente subsequente à Primeira Data de Integralização, tendo por base as Demonstrações Financeiras da Emissora e as informações financeiras trimestrais (ITR), conforme o caso, do índice financeiro descrito abaixo (“Índice Financeiro I”):

**(a)** (Saldo de Caixa Controladora + (Carteira de Recebíveis Total x Participação Empreendimento Imobiliário x Fator You) – (Passivo Terreno x Participação Empreendimento Imobiliário))/Serviço de Dívida (conforme definidos abaixo) igual ou superior a: 1,40x (um inteiro e quarenta centésimos vezes).

Para os fins deste item **(a)**, considera-se como:

“Saldo de Caixa Controladora”: Com base nas Demonstrações Financeiras Individuais da Emissora, o saldo de caixa e equivalentes de caixa da Emissora;

“Carteira de Recebíveis Total”: Com base nas notas explicativas das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, que contêm a descrição da carteira de recebíveis da Emissora, o saldo de contas a receber de clientes da Emissora;

“Passivo Terreno”: Com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, em cada data base de apuração pelo Auditor Independente dos Índices Financeiros, o saldo de terrenos a pagar adquiridos de terceiros pelas Controladas diretas ou indiretas da Emissora, relativos exclusivamente a empreendimentos imobiliários lançados ao público, desde que o respectivo saldo a pagar não seja devidamente quitado em até 60 (sessenta) dias contados da data da respectiva contratação;

“Participação Empreendimento Imobiliário”: Em cada data base de apuração pelo Auditor Independente dos Índices Financeiros, a participação societária detida, direta ou indiretamente, pela Emissora em cada Controlada;

Fator You: significa 40,00% (quarenta por cento), observando que trata-se da margem média estimada nos Empreendimentos Imobiliários.

“Serviço de Dívida”: Com base nas Demonstrações Financeiras Individuais da Emissora, em cada data base de apuração pelo Auditor Independente dos Índices Financeiros, o montante necessário para o pagamento, pelos 2 (dois) semestres imediatamente posteriores, do principal, juros remuneratórios e demais acessórios, se aplicável, decorrentes da Dívida Bruta da Emissora; e

“Dívida Bruta”: Com base nas Demonstrações Financeiras Individuais da Emissora, a soma do saldo das Obrigações Financeiras e de outras obrigações junto a bancos, no mercado financeiro (com relação a essas últimas, desde que com garantias reais, preferências de pagamento ou arranjos semelhantes); e

1. Não manutenção, conforme calculado trimestralmente pelo Auditor Independente da Devedora e enviado pela Devedora para verificação trimestral pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo a primeira verificação 15 (quinze) dias após a disponibilização ao Auditor Independente e ao Agente Fiduciário dos CRI, das informações trimestrais imediatamente subsequentes à Primeira Data de Integralização, tendo por base as Demonstrações Financeiras da Emissora e as informações financeiras trimestrais (ITR), conforme o caso, da razão entre o Fluxo de Caixa Estimado dos Projetos e a Dívida Líquida da Emissora (conforme definidos abaixo) seja igual ou superior a 1,40x (um inteiro e quarenta centésimos vezes) (“Índice Financeiro II”).

Para os fins deste item **(xix)**, considera-se como:

“Fluxo de Caixa Estimado dos Projetos”: A somatória dos Fluxos de Caixa Estimados dos Projetos em Desenvolvimento na Participação Empreendimento Imobiliário e o Saldo de Caixa Projetos na Participação Empreendimento Imobiliário, conforme modelo constante do Anexo X da presente Escritura;

“Dívida Líquida da Emissora”: a Dívida Bruta menos o Saldo de Caixa da Controladora;

“Saldo de Caixa Projetos”: Com base nas demonstrações financeiras individuais de cada SPE Investida o saldo de caixa e equivalentes de caixa da respectiva SPE Investida.

* + - 1. Em caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, motivo pelo qual a Debenturista deverá realizar a respectiva convocação, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ciência da Debenturista da ocorrência de qualquer de tais eventos, de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI na qual se decidirá sobre a decretação ou não do vencimento antecipado das Debêntures, em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.
    1. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.29.2.1, acima **(i)** não seja instalada em segunda convocação; ou **(ii)** seja instalada, mas não haja quórum de deliberação ou não seja deliberado pelos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, não haverá o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente o resgate antecipado dos CRI, de forma que a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e do Termo de Securitização.
    2. Para os fins do cálculo dos Índices Financeiros pelo Auditor Independente, se, a partir da data de celebração desta Escritura de Emissão, forem alteradas as regras contábeis aplicáveis à preparação das Demonstrações Financeiras da Emissora, os Índices Financeiros deverão ser calculados pelo Auditor Independente, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, de acordo com as regras contábeis aplicáveis à preparação das Demonstrações Financeiras da Emissora em vigor na data de celebração desta Escritura de Emissão. A Emissora deverá apresentar para o cálculo realizado pelo Auditor Independente e a verificação realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI a memória de cálculo e todas as rubricas necessárias à apuração pelo Auditor Independente dos Índices Financeiros, nos termos desta Escritura.
  1. *Disposições comuns aos Eventos de Vencimento Antecipado*. Os valores mencionados nos itens que retratam os Eventos de Vencimento Antecipado, acima, para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado serão reajustados ou corrigidos, anualmente, pela variação acumulada do IPCA, desde a Primeira Data de Integralização.
  2. Observado o disposto nos itens abaixo, em caso de vencimento antecipado automático das Debêntures ou decretação de vencimento antecipado da totalidade das Debêntures pela Assembleia Geral de Titulares de CRI em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Debenturista exigirá da Emissora o imediato e integral pagamento das Obrigações Garantidas.
  3. Na eventual decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures antecipadamente vencidas, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário de tais Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento de Remuneração das Debêntures, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora desta Escritura de Emissão cujas obrigações venceram-se antecipadamente nos termos dos Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da ocorrência ou declaração, conforme aplicável, do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, caso este tenha assumido a administração do Patrimônio Separado, à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios aplicáveis.
  4. Caso a Debenturista, tendo recebido os devidos pagamentos pela Emissora em razão de vencimento antecipado das Debêntures, não realize o resgate antecipado total dos CRI no prazo e forma estipulados previstos no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá adotar os procedimentos de liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 11 do Termo de Securitização.
  5. *Tributos*. A Emissora será responsável pelo pagamento de todos os Tributos. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures ou das CCI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou de qualquer forma de retenção.
     1. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross up*).
     2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação a eles aplicável. A Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Emissora aos Titulares dos CRI.

1. **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA** **EMISSORA E DO FIADOR**
   1. A Emissora e o Fiador, quando aplicável, nesta data, se obrigam a:

1. Fornecer à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, desde que a Emissora não tenha disponibilizado em seu *website* e no *website* da CVM nos prazos legais, conforme o caso:
2. em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua efetiva divulgação, *(1)* cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social ou ao trimestre então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM, *(2)* cópia do Relatório dos Índices Financeiros e *(3)* declaração, na forma do modelo constante do Anexo VI à presente Escritura de Emissão, assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: *(1)* as obrigações assumidas nos termos desta Escritura permanecem válidas e que não ocorreu nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado; *(2)* as declarações prestadas quando da celebração desta Escritura permanecem em vigor; *(3)* não ocorreram quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; e *(4)* não ocorreram atos praticados em desacordo com o estatuto social da Emissora;
3. *(1)* em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, recebida pela Emissora relacionada aos Eventos de Vencimento Antecipado ou informações a respeito da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado; e *(2)* em até 10 (dez) dias contados da ocorrência do evento, informações sobre qualquer ato ou fato que cause a interrupção ou suspensão das atividades da Emissora e/ou de qualquer das SPE Investidas e/ou do Fiador e que impeça o exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou pelo Fiador e/ou por qualquer das SPE Investidas, conforme o caso, e/ou resulte em descumprimento pela Emissora e/ou por qualquer das SPE Investidas e/ou pelo Fiador de suas obrigações financeiras perante a Debenturista e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Debenturista;
4. Atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora em que se tenha aprovado a alteração das condições das Debêntures e dos termos da presente Escritura, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
5. Em até 30 (trinta) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
6. na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, as Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com as regras emitidas pela CVM, com CPC e com as resoluções do CFC;
7. na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término do primeiro semestre de seu exercício social e a data da efetiva divulgação, cópia das Demonstrações Financeiras Revisadas da Emissora;
8. Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das Demonstrações Financeiras da Emissora, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor, caso aplicável;
9. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM, conforme aplicável;
10. Cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;
11. Submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
12. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
13. Notificar a Debenturista, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento da Emissora e/ou do Fiador, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
14. Cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
15. Manter válidas e regulares as autorizações, subvenções, alvarás, licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto aquelas, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, conforme a legislação aplicável;
16. Observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e normas de conduta;
17. Aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura;
18. Cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, Instrução CVM 480 (inclusive, mas não limitado à atualização do Formulário de Referência) e demais regulamentações aplicáveis, conforme o caso;
19. Cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta Restrita e a Operação de Securitização possam se concretizar;
20. Realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa;
21. Guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta Restrita, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal e/ou de autoridade competente;
22. Cumprir e fazer com que as demais partes a ela subordinadas, assim entendidas como representantes que atuem a mando ou em favor da Emissora, sob qualquer forma, cumpram, no exercício de suas funções, durante o prazo das Debêntures, as obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicável à Emissora, assim como aquelas decorrentes da Emissão, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil, e/ou no que se refere à inexistência de ações que incentivem a prostituição, 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, e proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
23. Cumprir e fazer com que suas Afiliadas e aos respectivos membros da administração, incluindo membros do conselho fiscal, se instalado, funcionários e empregados, cumpram as normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção. A Emissora, conforme o caso, para tanto, **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que visam assegurar o integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a suas partes relacionadas e funcionários; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, tomará as devidas providências e, se o mesmo estiver relacionado ou interferir com as disposições desta Escritura, comunicará o fato em até 2 (dois) Dias Úteis à Debenturista, nos termos desta Escritura;
24. Informar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu conhecimento sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado;
25. Arcar com as Despesas;
26. Manter **(a)** seu registro de companhia aberta na CVM atualizado; e **(b)** suas ações listas em bolsa de valores;
27. Cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
28. No prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da publicação, pela Emissora, das suas Informações Trimestrais Financeiras (ITRs), até a Data de Vencimento, o relatório específico elaborado pelos Auditores Independentes, contendo a memória de cálculo e todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro II.
29. Manter, assim como as Controladas, 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 cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
30. Manter e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo de renovação ou obtenção de acordo com os prazos legais e regulamentares;
31. Manter e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
32. Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e do Contrato de Alienação Fiduciária e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
33. Contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
34. Realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Emissora e, se aplicável, do Fiador;
35. Realizar **(a)** o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e **(b)** desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário dos CRI;
36. Notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI da convocação, pela Emissora, de qualquer Assembleia Geral de Titulares de CRI;
37. Notificar a Debenturista, para que esta convoque, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Titulares de CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça no prazo aplicável;
38. Comparecer, por meio de seus representantes, se aplicável, às Assembleias Gerais de Titulares de Debêntures e Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que solicitados; e

* 1. *Indenização.* Sem prejuízo do previsto na Cláusula 7.1, acima, e nesta Escritura, a Emissora assume, ainda, a obrigação de indenizar, isentar e/ou prontamente defender a Securitizadora, na qualidade de titular dos Patrimônios Separados, administrado em regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de quaisquer prejuízos causados à Securitizadora, comprovadamente por culpa ou dolo da Emissora.
     1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Debenturista tendo por origem qualquer ação, omissão ou fato decorrente de ou relacionado a esta Escritura e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, atribuível direta e comprovadamente a ato culposo ou doloso realizado pela Emissora, esta deverá **(i)** contratar escritório de advocacia especializado para condução da defesa da Securitizadora, a ser escolhido de mútuo acordo entre as Partes; e **(ii)** reembolsar o montante total pago pela Securitizadora ou pagar eventual montante devido e ainda não pago, resultante de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade correlata.
     2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 7.2, acima, abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação. As Partes desde já concordam que a Emissora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos, exemplares, punitivos, morais ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora.
     3. A Emissora deverá reembolsar ou pagar quaisquer valores devidos em decorrência das Cláusulas 7.2.1 ou 7.2.2 no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, desde que acompanhados da efetiva comprovação dos valores devidos.
     4. As estipulações de indenização previstas nesta Escritura sobreviverão à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura, permanecendo válidas pelo período relativo à prescrição da respectiva Perda.
     5. Sem prejuízo do acima previsto, na hipótese de demanda judicial ou extrajudicial em face da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, promovida por terceiros ou qualquer autoridade governamental ou judiciária em decorrência da atividade da Emissora, esta deverá tomar medidas para assumir o polo passivo de tal demanda, no lugar da Debenturista, e antecipar recursos para pagamento de despesas a serem incorridas pela Debenturista em decorrência de tal demanda, inclusive, mas sem limitação, despesas com a contratação de advogados aprovados pela Emissora.

1. **ASSEMBLEIA GERAL**
   1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de Debêntures a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
   2. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora, em São Paulo, estado de São Paulo.
   3. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; **(ii)** pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures; e/ou **(iii)** pela CVM.
   4. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
   5. A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Titulares de Debêntures.
   6. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, por maioria de votos dos presentes.
   7. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI, na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI.
   8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas de acordo com os quóruns e condições previstas no Termo de Securitização.
      1. Enquanto as Debêntures pertencerem ao respectivo Patrimônio Separado, ficará dispensada a convocação de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, devendo a Debenturista, inclusive, deliberar e agir conforme deliberado pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade.
2. **DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DO FIADOR**
   1. A Emissora, neste ato, na Data de Emissão e em cada Data de Integralização, declara que:
3. É sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
4. Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão dos Documentos da Operação dos quais é parte, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme aplicável, à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
5. Os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão e os Contratos de Alienação Fiduciária têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
6. Esta Escritura de Emissão, os Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora e do Fiador, conforme o caso, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
7. A celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, e a realização da Emissão e da Oferta **(a)** não infringem o estatuto social da Emissora; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou o Fiador seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em *(1)* vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou Fiador seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou *(2)* rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Emissora e/ou do Fiador, exceto pelas Alienações Fiduciárias; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou o Fiador e/ou qualquer de seus ativos e propriedades;
8. Está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Alienação Fiduciária, e não tem conhecimento sobre a ocorrência e existência, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
9. Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora e do Fiador, em observância ao princípio da boa-fé;
10. As informações prestadas por ocasião da Oferta são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos Titulares de CRI uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
11. Os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI, à Debenturista e/ou aos possíveis Titulares de 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;
12. As Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados nos últimos 5 (cinco) anos representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
13. Está, assim como as Controladas estão, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
14. Está, assim como as Controladas estão, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
15. Possui, assim como as Controladas possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo de renovação ou obtenção de acordo com os prazos legais e regulamentares;
16. Inexiste, e, em relação às Controladas, não tem conhecimento de, **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, *(1)* que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou *(2)* visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou os Contratos de Alienação Fiduciária;
17. Não há qualquer ligação entre a Emissora, o Fiador e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
18. A Emissora e o Fiador estão cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora e o Fiador atuam, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
19. A Emissora e o Fiador observam e cumprem e fazem com que suas respectivas Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Leis Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer 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;
20. Inexiste contra si, contra o Fiador, e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção.
    1. O Fiador, neste ato, na Data de Emissão e em cada Data de Integralização, declara que:
21. É capaz para a prática de todos os atos da vida civil, e seu respectivo estado civil é aquele previsto em sua respectiva qualificação;
22. Não está impedido, por qualquer instrumento, de celebrar esta Escritura de Emissão, os Contratos de Alienação Fiduciária e cumprir todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme aplicável, à realização da Emissão e da Oferta;
23. Esta Escritura de Emissão, os Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Garantidor, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
24. A celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, e a realização da Emissão e da Oferta **(a)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Fiador seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(b)** não resultarão em *(1)* vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual o Fiador seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (*2*) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; *(3)* não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo do Garantidor, exceto pela Alienação Fiduciária de Ações; *(4)* não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Fiador e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e *(5)* não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Fiador e/ou qualquer de seus ativos;
25. Está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação, e não tem conhecimento sobre a ocorrência e existência, na presente data, de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
26. Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora e do Fiador, em observância ao princípio da boa-fé;
27. As informações prestadas por ocasião da Oferta são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos Titulares de CRI uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
28. Os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI, à Debenturista e/ou aos Titulares de 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 os CRI;
29. Está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; e
30. Está, conforme aplicável, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial.
    1. A Emissora e o Fiador, em caráter irrevogável e irretratável, de maneira não solidária, se obrigam a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados por estes em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações respectivamente prestadas por cada um nos termos das Cláusulas 9.1 e 9.2 acima.
    2. A Emissora e o Fiador obrigam-se a notificar, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data em que tomar conhecimento, o Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI caso qualquer das declarações prestadas nos termos das Cláusulas 9.1 e 9.2 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.
31. **DESPESAS**
    1. Será constituído, na data da primeira integralização dos CRI, o Fundo de Despesas 1ª Série, no Valor Inicial do Fundo de Despesas 1ª Série, por meio da retenção pela Securitizadora do Valor Inicial do Fundo de Despesas 1ª Série do montante por ela recebido a título de integralização dos CRI, para fazer frente às Despesas iniciais e recorrentes da emissão dos CRI 1ª Série. O Fundo de Despesas 1ª Série deverá ser recomposto semestralmente, pela Devedora, a partir da data da primeira integralização dos CRI, para que seja reconstituído o Valor Ordinário do Fundo de Despesas 1ª Série (composto pelo Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série e o Valor das Despesas Recorrentes 1ª Série). Caso, a qualquer momento, os recursos depositados no Fundo de Despesas 1ª Série tornem-se inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série, a Devedora deverá aportar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, o montante necessário ao atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 1ª Série.
    2. Será constituído, na data da primeira integralização dos CRI, o Fundo de Despesas 2ª Série, no Valor Inicial do Fundo de Despesas 2ª Série, por meio da retenção pela Securitizadora do Valor Inicial do Fundo de Despesas 2ª Série do montante por ela recebido a título de integralização dos CRI, para fazer frente às Despesas iniciais e recorrentes da emissão dos CRI 2ª Série. O Fundo de Despesas 2ª Série deverá ser recomposto semestralmente, pela Devedora, a partir da data da primeira integralização dos CRI, para que seja reconstituído o Valor Ordinário do Fundo de Despesas 2ª Série (composto pelo Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série e o Valor das Despesas Recorrentes 2ª Série). Caso, a qualquer momento, os recursos depositados no Fundo de Despesas 2ª Série tornem-se inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série, a Devedora deverá aportar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, o montante necessário ao atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 2ª Série
    3. Correrão por conta da Emissora e do Fiador, por meio dos recursos constantes no Fundo de Despesas, sejam anteriores ou posteriores à Data de Emissão, todos os custos incorridos com e relacionados com a Oferta ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, das Garantias, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador, do Banco Liquidante, da Debenturista, de assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures ou às Garantias. Para os fins desta cláusula, a Emissora e o Fiador declaram que conhecem e estão de acordo com as todas as despesas listadas e descritas no Termo de Securitização.
    4. Todas as despesas mencionadas serão de responsabilidade da Emissora e/ou do Fiador, e arcadas por meio do Fundo de Despesas, ou arcadas diretamente pela Emissora, sendo que, caso os recursos do respectivo Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, e caso as despesas não sejam pagas diretamente pela Emissora, sem prejuízo de posterior reembolso por esta, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI pertencentes a cada um deles, podendo a Debenturista, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e remuneração dos CRI.
    5. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do respectivo Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Despesas ou Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Debenturista à Emissora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Debenturista em conta corrente de titularidade da Emissora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.
    6. Todas as despesas e obrigações dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas à Debenturista com recursos do respectivo Patrimônio Separado.
    7. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na respectiva Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no respectivo Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.
    8. A Emissora obriga-se, nos termos da presente Escritura de Emissão, a reembolsar a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI caso, por qualquer motivo, qualquer deles venha a efetuar o pagamento de qualquer das Despesas.
       1. O reembolso de que trata o item 10.8 acima deverá ser pago mediante transferência de recursos para a respectiva Conta Centralizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Emissora, de notificação nesse sentido, acompanhada do comprovante do respectivo pagamento.
32. **COMUNICAÇÕES**
    1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que haja prova inequívoca do seu recebimento pelos destinatários. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Se para a Emissora:

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 4º andar, conjunto 41  
04543-000, São Paulo, SP  
At.: Bruno Vasques, Sr. Ricardo Albahari  
Telefone: (11) 3074-0780, (11) 3074-0761 e(11) 3074-0791  
Fac-símile: (11) 3074-0755  
Correio Eletrônico: amuszkat@youinc.com.br, bvasques@youinc.com.br, ricardo@youinc.com.br

Se para a Securitizadora:

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP

CEP 05408-003, São Paulo – SP

At.: Sras. Martha de Sá Pessoa, Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello e Victoria de Sá

Tel.: (11) 3385-1800

E-mail: imobiliario@vert-capital.com e operacoes@vert-capital.com

Se para o Garantidor:

**ABRÃO MUSZKAT**  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 4º andar, conjunto 41  
04543-000, São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3074-0780  
Fac-símile: (11) 3074-0755  
Correio Eletrônico: amuszkat@youinc.com.br, bvasques@youinc.com.br

1. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
   2. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
   3. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
   4. Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.
   5. As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
   6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.
   7. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.
   8. As Partes concordam que a presente Escritura, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3, demais reguladores e/ou cartórios de registro de títulos e documentos; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro ou de digitação; e **(iii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do respectivo Documento da Operação; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.
   9. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.
   10. Fica eleito o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
   11. As Partes reconhecem, concordam e aceitam, ainda, que esta Escritura poderá, a critério das Partes, ser assinada por meio da utilização de certificados digitais emitidos por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada (“MP 2.200-2”), sem qualquer prejuízo à veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Escritura, sendo certo que as declarações constantes nesta Escritura, assinada por meio da utilização de certificados digitais emitidos por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), presumir-se-ão verdadeiras em relação às respectivas Partes nos termos dos artigos 219 e 225 do Código Civil, e do parágrafo 1º do artigo 10 da MP 2.200-2.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de abril de 2021.

(*Assinaturas seguem nas próximas páginas*)

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

(*Página 1/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, da 3ª (Terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A*.*)*

|  |  |
| --- | --- |
| **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.** *Emissora* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

(*Página 2/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, da 3ª (Terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A*.*)*

|  |  |
| --- | --- |
| **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**  *Debenturista* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

(*Página 3/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, da 3ª (Terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A*.*)*

|  |
| --- |
| **ABRÃO MUSZKAT**  *Fiador* |
|  |

Testemunhas:

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

**ANEXO I –LISTA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Projeto / Empreendimento** | **Endereço do(s) imóvel(is)** | **Matrícula (s)** | **Cartório RI** | **SPE Investida** | **CNPJ** | **HABITE-SE** |
| Neto de Araujo | Prédios n° 257, 263, 265, 271 e 277 da Rua Doutor Neto de Araújo | Unificada: 130.240 | 1° CRI-SP | Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda. | 34.362.364/0001-33 | NA |
| Versa Brooklin | Prédios n°s 149, 167, 175, 183, 195, e n° 201 da Rua Senador Milto Campos, esquina com a Rua Estilo Barroco | Unificada: 274.931 | 15º CRI-SP | CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda. | 14.476.762/0001-73 | NA |
| Oy Campo Belo | Prédios n°s 310, 314 e 318 da Rua Vieira de Moraes | Unificada: 274.588 | 15º CRI-SP | Saona Empreendimento Imobiliário Ltda. | 31.060.600/0001-79 | NA |
| Aimberê By You Inc | Prédios e casas n°s 127, 135 e 141 da Rua Aimberê e n°s 1.304, 1.312 e 1.322 da Rua João Ramalho | Unificada: 135.868 | 2º CRI-SP | Montis Empreendimento Imobiliário Ltda. | 31.058.139/0001-10 | NA |
| Afonso Mariano | 1) Avenida Afonso Mariano Fagundes, 173; 2) Avenida Afonso Mariano Fagundes, 137; 3) Avenida Afonso Mariano Fagundes, 165; 4) Avenida Afonso Mariano Fagundes, 161; 5) Avenida Afonso Mariano Fagundes, 141; 6) Avenida Afonso Mariano Fagundes, 151 | 1) 7.487; 2) 21.375; 3) 33.237; 4) 34.144; 5) 46.050;  6) 128.126 | 14º CRI-SP | Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda. | 34.362.462/0001-70 | NA |
| Bauhaus Pinheiros By You Inc | Prédios n°s 273, 241, 247, 255, 257, 265 e 269 da Rua Franscisco Leitão | Unificada: 104.210 | 13º CRI-SP | Peterhof Empreendimento Imobiliário Ltda. | 29.138.119/0001-07 | NA |
| Brook By You Inc | Prédios n°s 35, 45, 53 e 61 da Rua Cacilda Becker e n°s 182, 188, 192 e 198 da Rua Getúlio Soares da Rocha | Unificada: 275.164 | 15º CRI-SP | Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda. | 34.360.905/0001-94 | NA |
| B Side Faria Lima | Prédio n° 500 da Avenida Eusébio Matoso e n°s 235, 255e 265/265A da Rua Jorge Rizzo | Unificada: 157.718 | 10º CRI-SP | MF7 Eusébio Incorporadora SPE Ltda. | 35.433.661/0001-95 | NA |
| B Side Faria Lima | NA | NA | NA | Tóquio Empreendimento Imobiliário Ltda. | 34.391.266/0001-24 | NA |
| Maceio | 1) Rua Maceió n°s 96 e 98; 2) Rua Maceió n° 80; 3) Rua Maceió n° 90;  4) Rua Maceió n° 86 | 1) 12.712; 2) 28.746; 3) 65.557; 4) 73.164 | 5º CRI-SP | Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda. | 34.361.859/0001-48 | NA |
| Estela | 1) Rua Estela n° 125; 2) Rua Estela n° 135; 3) Rua Estela n° 155; 4) Rua Estela n° 163; 5) Rua Estela n° 147, 141 e 145 | 1) 12.723;  2) 43.876; 3) 54.374; 4) 64.537;  5) 108.843 | 1º CRI-SP | Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda. | 34.398.238/0001-39 | NA |
| Al. Campinas | 1) Alameda Campinas n° 672; 2) Alameda Campinas n° 656; 3) Alameda Campinas n° 674; 4) Rua Marconi n° 94 (salas 803 a 807); 5) Alameda Campinas n° 666; 6) Av Pauista, n° 1374 (vaga de garagem n. 146); 7) Alameda Campinas n° 680 | 1) 15.749; 2) 112.839; 3) 114.197; 4) 65.956;  5) 139.214; 6) 65.948; 7) 72.192 | 4º CRI-SP | Stark Empreendimento Imobiliário Lta. | 34.405.642/0001-92 | NA |
| Cristiano Viana II | 1) Rua Cristiano Viana n° 1214; 2) Rua Cristiano Viana n° 1226; 3) Rua Cristiano Viana n° 1210; 4) Rua Cristiano Viana n° 1204; 5) Rua Cristiano Viana n° 1218; 6) Rua Cristiano Viana n° 1208; 7) Rua Cristiano Viana n° 1216; 8) Rua Cristiano Viana n° 1246 | 1) 17.170; 2) 95.671; 3) 23.324; 4) 48.755;  5) 51.432; 6) 27.568; 7) 25.432; 8) 4227 | 13º CRI-SP | Montego Em Preendimento Imobiliario Ltda. | 31.056.748/0001-30 | NA |
| Min Godói | 1) Rua Bartira n° 401; 2) Rua Ministro Godoy n° 1103; 3) Rua Ministro Godoy n° 1111; 4) Rua Ministro Godoy n° 1113; 5) Rua Ministro Godoy n° 1119; 6) Rua Ministro Godoy n° 1123 | 1) 62.766; 2) 125.776; 3) 59.269; 4)21.676;  5) 134.561; 6) 18.791 | 2º CRI-SP | Versailles Empreendimento Imobiliario Ltda | 29.139.129/0001-67 | NA |
| Oscar Freire II | 1) Rua Oscar Freire n° 1784; 2) Rua Oscar Freire n° 1790; | 1) 10.871; 2) 39.234; | 13º CRI-SP | Bariloche Empreendimento Imobiliario Ltda. | 36.570.668/0001-11 | NA |
| Gaivota | 1) Avenida Sabiá n° 32 2) Rua Gaivota n° 501; 3) Rua Gaivota, esquina da Rua Sabiá;  4) Rua Sabiá n° 476 | 1) 41.732; 2) 95.249; 3) 184.927; 4) 222.682 | 14º CRI-SP | Livina Empreendimento Imobiliário Ltda. | 37.039.937/0001-80 | NA |
| Sergipe | 1) Rua Sergipe n° 254; 2) Rua Gaivota n° 270 | 1) 35.221; 2) 99.267 | 5º CRI-SP | Azera Empreendimento Imobiliario Ltda. | 36.571.188/0001-75 | NA |
| Al. Barros HMP | 1) Alameda Barros n°s 161/171; 2) Alameda Barros n° 179; 3) Alameda Barros n° 183 | 1) 29.028; 2) 80.559; 3) 105.024 | 2º CRI-SP | Defender Empreendimento Imobiliario Ltda. | 36.571.178/0001-30 | NA |
| Apinagés HMP | 1) Rua Apinagés n° 253; 2) Rua Apinagés n° 259; | 1) 48.899; 2) 17.968 | 2º CRI-SP | Oceanic Empreendimento Imobiliario Ltda. | 36.568.555/0001-81 | NA |
| Fausto Ferraz | 1) Rua Fausto Ferraz n° 74; 2) Rua Fausto Ferraz n° 64 | 1) 44.368; 2) 14.827 | 4º CRI-SP | Logan Empreendimento Imobiliario Ltda. | 36.569.179/0001-40 | NA |
| Sena Madureira II | 1) Av Sena Madureira 136 2) Av Sena Madureira 150 3) Av Sena Madureira 160 4) Av Sena Madureira 172 5) Rua Nuporanga 31 6) Rua Nuporanga 33 | 1) 36.524 2) 12.208 3) 125.177 4) 35.726 5) 35.343 6) 45.178 | 1º CRI-SP | Melbourne Empreendimento Imobiliario Ltda | 36.571.848/0001-18 | NA |

**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel Lastro** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro** | **Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos** | **Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** |
| Afonso Mariano | 1.781.872 | 3,1% | 93,0% | Sim ¹ |
| Al. Campinas | 5.655.824 | 9,8% | 92,2% | Não |
| Cristiano Viana II | 905.589 | 1,6% | 100,0% | Não |
| Neto de Araujo | 1.884.223 | 3,3% | 90,9% | Não |
| Estela | 10.254.030 | 17,8% | 82,6% | Não |
| Min Godói | 1.221.656 | 2,1% | 96,5% | Não |
| Oscar Freire II | 5.378.581 | 9,3% | 89,4% | Não |
| Gaivota | 6.246.591 | 10,8% | 88,8% | Não |
| Sergipe | 5.232.074 | 9,1% | 89,1% | Não |
| Maceio | 1.676.901 | 2,9% | 90,6% | Não |
| Al. Barros HMP | 3.498.654 | 6,1% | 91,7% | Não |
| Apinagés HMP | 3.163.654 | 5,5% | 91,2% | Não |
| Fausto Ferraz | 2.382.098 | 4,1% | 92,2% | Não |
| Sena Madureira II | 2.949.765 | 5,1% | 90,6% | Não |
| Versa Brooklin | 5.500.000 | 9,5% | 88,4% | Não |

¹ Imóvel lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Série da 3ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel Lastro** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)** | | | | | |
| **1º** | **2º** | **1º** | **2º** | **1º** | **2º** |
| **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** |
| **2021** | **2021** | **2022** | **2022** | **2023** | **2023** |
|  |  | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** |
| Afonso Mariano | 1.781.872 | 872.014 | 682.704 | 42.872 | 98.539 | 42.872 | 42.872 |
| Al. Campinas | 5.655.824 | 3.389.044 | 1.272.865 | 570.722 | 161.162 | 130.577 | 131.454 |
| Cristiano Viana II | 905.589 | 523.638 | 134.692 | 77.044 | 57.421 | 112.795 | 0 |
| Neto de Araujo | 1.884.223 | 1.121.098 | 328.614 | 57.517 | 121.407 | 121.407 | 134.180 |
| Estela | 10.254.030 | 8.032.683 | 127.500 | 1.758.360 | 218.511 | 58.488 | 58.488 |
| Min Godói | 1.221.656 | 325.735 | 555.379 | 155.114 | 74.369 | 27.765 | 83.294 |
| Oscar Freire II | 5.378.581 | 0 | 4.372.119 | 598.860 | 153.702 | 126.950 | 126.950 |
| Gaivota | 6.246.591 | 0 | 4.702.334 | 1.113.345 | 265.615 | 88.415 | 76.882 |
| Sergipe | 5.232.074 | 3.913.250 | 885.955 | 173.892 | 86.326 | 86.326 | 86.326 |
| Maceio | 1.676.901 | 546.843 | 778.446 | 143.372 | 39.939 | 39.939 | 128.362 |
| Al. Barros HMP | 3.498.654 | 855.000 | 1.793.604 | 582.014 | 110.964 | 157.073 | 0 |
| Apinagés HMP | 3.163.654 | 0 | 2.478.205 | 479.145 | 87.140 | 119.165 | 0 |
| Fausto Ferraz | 2.382.098 | 198.500 | 1.295.521 | 642.081 | 105.198 | 116.798 | 24.000 |
| Sena Madureira II | 2.949.765 | 0 | 2.625.207 | 242.624 | 42.448 | 19.743 | 19.743 |
| Versa Brooklin | 5.500.000 | 0 | 5.500.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |

# ANEXO II – MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES**

|  |
| --- |
| **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, conjunto 41, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 11.284.204/0001‑18, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.393.775, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou "Companhia"); |

***Debenturista ou Subscritor***

|  |
| --- |
| **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n° 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, na qualidade de subscritora das Debêntures (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Debenturista” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”) |

***Características da Emissão***

|  |
| --- |
| Foram emitidas 90.000 (noventa mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) (“Emissão”), sendo **(i)** 48.000 (quarenta e oito mil) debêntures no âmbito da 1ª série de emissão de debêntures da Emissora (“Debêntures 1ª Série”); e **(ii)** 42.000 (quarenta e dois mil) Debêntures no âmbito da 2ª série de emissão de debêntures da Emissora (“Debêntures 2ª Série” e, em conjunto com as Debêntures 1ª Série, as “Debêntures”), conforme *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, da 3ª (Terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A*.”, celebrado em 20 de abril de 2021 entre a Emissora, a Securitizadora e o Abrão Muszkat (“Escritura”)*.*  A emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) aos quais os créditos imobiliários detidos pela Securitizadora contra a Emissora por força da subscrição e integralização da totalidade das Debêntures serão vinculados como lastro (“Operação de Securitização”).  Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, pelo coordenador líder (respectivamente, “Oferta Restrita”, “Instrução CVM 476” e “Coordenador Líder”) e serão destinados a investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Titulares de CRI”).  A Emissão foi realizada e a Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 19 de abril de 2021(“RCA”), na qual se aprovou, dentre outros, a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”). |

***Cálculo da Subscrição***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Quantidade de Debêntures subscritas  90.000 (noventa mil), sendo 48.000 (quarenta e oito mil) Debêntures da 1ª Série e 42.000 (quarenta e dois mil) Debêntures da 2ª Série. | Séries das Debêntures Subscritas: 1ª e 2ª Séries. | Valor Nominal Unitário:  R$ 1.000,00 (um mil reais). | Valor de integralização:  Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura. |

***Integralização***

|  |
| --- |
| O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora.  A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura. |

|  |  |
| --- | --- |
| Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura.  São Paulo, [•].  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.** | Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.  São Paulo, [•].  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** |

|  |
| --- |
| Informações Adicionais  Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:  Se para a Emissora:  **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 4º andar, conjunto 41 04543-000, São Paulo, SP At.: Bruno Vasques, Sr. Ricardo Albahari Telefone: (11) 3074-0780, (11) 3074-0761 e(11) 3074-0791 Fac-símile: (11) 3074-0755 Correio Eletrônico: amuszkat@youinc.com.br, bvasques@youinc.com.br, ricardo@youinc.com.br  Se para a Securitizadora:  **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP  CEP 05408-003, São Paulo – SP  At.: Sras. Martha de Sá Pessoa, Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello e Victoria de Sá  Tel.: (11) 3385-1800  E-mail: imobiliario@vert-capital.com e operacoes@vert-capital.com |

# ANEXO III – MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

**RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Ref.:3ª (Terceira) Emissão de Debêntures da You Inc Incorporadora e Participações S.A, lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 38ª emissão da VERT Companhia Securitizadora (“CRI”).

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 360, 4º andar, conjunto 41, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 11.284.204/0001‑18, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.393.775, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou "Companhia"), em cumprimento ao disposto no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, da 3ª (Terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A*.” firmado pela Emissora em 20 de abril de 2021 (“Escritura de Emissão”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos documentos comprobatórios anexos ao presente relatório:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominação do Empreendimento Imobiliário** | **Proprietário** | **Matrícula / Cartório** | **Endereço** | | **Status da Obra (%)** | **Destinação dos recursos/etapa do projeto: Ex.: Incorporação, Infraestrutura, Construção, Marketing e Outros** | **Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros** | | **Comprovante de pagamento** | | **Percentual do recurso utilizado no semestre** | **Valor gasto no semestre** |
| [●] | [●] | [●] | [●] | | [●] | [●] | [●] | | [●] | [●] | | [●] |
| **Total destinado no semestre** | | | | [●] % | | | | R$ [●] | | | | |
| **Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data** | | | | | | R$ [●] | | | | | | |
| **Valor líquido da Oferta descontadas retenções e o reembolso previstos na oferta** | | | | | | R$ [●] | | | | | | |
| **Saldo a destinar** | | | | | | R$ [●] | | | | | | |
| **Valor Total da Oferta** | | | | | | R$ [●] | | | | | | |

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Por fim, sempre que solicitado, encaminharemos a relação de notas fiscais que foram quitadas com tais recursos mediante arquivo eletrônico por correio eletrônico para ger1.agente@oliveiratrust.com.br.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

|  |  |
| --- | --- |
| **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.** *Emissora* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

# ANEXO IV – MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO

**RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO**

Recibo de a título de integralização de debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da 3ª (terceira) emissão da You Inc Construtora e Participações S.A.

**Emissora**

|  |
| --- |
| **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 360, 4º andar, conjunto 41, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 11.284.204/0001‑18, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.393.775, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou "Companhia"); |

**Debenturista**

|  |
| --- |
| **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, na qualidade de subscritora das Debêntures (conforme abaixo definido) (“Securitizadora” ou “Debenturista” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”) |

**Declarações**

|  |
| --- |
| Foram integralizadas, nesta data, 90.000 (noventa mil) debêntures emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, da 3ª (Terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A*.*”*, celebrado em 20 de abril de 2021 (“Debêntures Integralizadas” e “Escritura de Emissão”, respectivamente).  A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na Cláusula 6.9 da Escritura de Emissão.  A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for, outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas. |

São Paulo, [•] de [•] de [•].

|  |  |
| --- | --- |
| **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A** *Emissora* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

# ANEXO V – MODELO DE ADITAMENTO À ESCRITURA

**[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, conjunto 41, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 11.284.204/0001‑18, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.393.775, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou "Companhia"); e

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar, Pinheiros- São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, na qualidade de subscritora das Debêntures (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Debenturista” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

E, na qualidade de fiador e principal pagador, solidariamente com a Emissora:

**ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade nº 2.935.505-9, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 030.899.598 87, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 360, 4º andar, conjunto 41 (“Fiador” ou "Garantidor");

**CONSIDERANDOS**

1. Considerando que, em 20 de abril de 2021, as Partes e o Fiador celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, da 3ª (terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A.*” (“Escritura”), por meio do qual foram emitidas 90.000 (noventa mil) debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, com garantia fidejussória adicional, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) na data de emissão das Debêntures (“Debêntures” e “Data de Emissão das Debêntures”, respectivamente);
2. Considerando que a Emissora resolve formalizar a convolação da espécie das Debêntures para “com garantia real”, conforme previsto na Cláusula 6.15 da Escritura, sendo que as matérias objeto deste Aditamento independem de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Geral de Titulares de CRI; e
3. Considerando que os termos definidos e expressões adotadas neste Aditamento (conforme abaixo definido), iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura.

Resolvem as partes celebrar o presente “*[•] Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, da 3ª (terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A.*”(“Aditamento”), conforme termos e condições a seguir.

**CLÁUSULA PRIMEIRA -** A Emissora e a Debenturista resolvem: **(i)** ratificar a convolação da espécie das Debêntures para garantia real, alterando as Cláusulas 6.15, 6.15.1 e 6.15.2 da Escritura, as quais passarão a vigorar com as redações seguintes:

“*6.15. Espécie. As Debêntures são da espécie com garantia real, sendo que, em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas foram constituídas as Alienações Fiduciárias, nos termos da Cláusula 6.15.1 abaixo.*”

*“6.15.1. Garantias Reais. Após a constituição das Alienações Fiduciárias e implementada a Condição Suspensiva, nos termos desta Escritura e dos Contratos de Alienação Fiduciária, e independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures ou Assembleia Geral de Titulares de CRI:* ***(i)*** *as Debêntures foram automaticamente convoladas para a espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações;* ***(ii)*** *no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da confirmação de tal constituição, a Emissora: (1) enviou comunicação à Debenturista sobre referida constituição, observados os prazos estabelecidos para tanto nos Contratos de Alienação Fiduciária; e (2) enviou, à Securitizadora, a via por ela assinada do aditamento a esta Escritura, na forma do Anexo V à presente Escritura, e, caso necessário, aos demais Documentos da Operação; e* ***(iii)*** *a Emissora deverá (1) arquivar referido o aditamento na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, nos termos do artigo 6° da Lei 14.030; e (2) protocolar o referido aditamento para averbação no RTD, conforme o caso, no prazo de 10 (dez) dias a contar de sua assinatura, prorrogável no caso de indisponibilidade de atendimento pelo RTD em decorrência das restrições sanitárias relacionadas à pandemia de Covid-19 pelo período em que durar tal indisponibilidade*.”

“*6.15.2. Após o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária no RTD competente e implementada a Condição Suspensiva, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, as Debêntures foram convoladas para a espécie com garantia real, nos termos da Cláusula 6.15 da presente Escritura.*”

**CLÁUSULA SEGUNDA -** Em razão das alterações indicadas na Cláusula Primeira, a Escritura passa a denominar-se “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, da 3ª (terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A.*”, observado que todas as demais referências na Escritura de Emissão à espécie quirografária das Debêntures serão modificadas para constar como “com garantia real”.

**CLÁUSULA TERCEIRA -** As alterações feitas por meio deste Segundo Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda validas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstas na Escritura que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Segundo Aditamento.

**CLÁUSULA QUARTA** - Este Aditamento, bem como as posteriores alterações à Escritura de Emissão, será registrado na JUCESP, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e no RTD, nos termos da Escritura.

**CLÁUSULA QUINTA** - O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

**CLÁUSULA SEXTA** – Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA OITAVA** - Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Segundo Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Aditamento, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo-assinadas.

São Paulo, [•].

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

# ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO

São Paulo, [•] de [•] de [•].

À

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar, Pinheiros

São Paulo – SP

At.: [•]

**REF.: INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Prezados Senhores,

A **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 360, 4º andar, conjunto 41, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 11.284.204/0001‑18, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.393.775, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou "Companhia"), vem, pela presente, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, da 3ª (Terceira) Emissão, para Colocação Privada, da You Inc Incorporadora e Participações S.A*.” (“Escritura de Emissão”), declarar que: **(i)** as obrigações por ela assumidas nos termos do Escritura de Emissão permanecem válidas; **(ii)** as declarações por ela prestadas quando da celebração da Escritura de Emissão permanecem em vigor; **(iii)** não ocorreram quaisquer hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(iv)** não tem conhecimento de atos praticados em desacordo com o estatuto social da Emissora.

Permanecemos à disposição para apresentar quaisquer documentos e/ou comprovar o quanto disposto nesta declaração, caso assim solicitado.

Sendo o que nos cabia para o momento, colocamo-nos à disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,

|  |  |
| --- | --- |
| **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.** *Emissora* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

# ANEXO VII – FLUXO DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

**Debêntures 1ª Série**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Parcela | Data | Amortização da 1ª Série (%) | Remuneração |
| 1 | 10/05/2021 | 0,0000% | SIM |
| 2 | 10/06/2021 | 0,0000% | SIM |
| 3 | 12/07/2021 | 0,0000% | SIM |
| 4 | 10/08/2021 | 0,0000% | SIM |
| 5 | 10/09/2021 | 0,0000% | SIM |
| 6 | 11/10/2021 | 0,0000% | SIM |
| 7 | 10/11/2021 | 0,0000% | SIM |
| 8 | 10/12/2021 | 0,0000% | SIM |
| 9 | 10/01/2022 | 0,0000% | SIM |
| 10 | 10/02/2022 | 0,0000% | SIM |
| 11 | 10/03/2022 | 0,0000% | SIM |
| 12 | 11/04/2022 | 0,0000% | SIM |
| 13 | 10/05/2022 | 0,0000% | SIM |
| 14 | 10/06/2022 | 0,0000% | SIM |
| 15 | 11/07/2022 | 0,0000% | SIM |
| 16 | 10/08/2022 | 0,0000% | SIM |
| 17 | 12/09/2022 | 0,0000% | SIM |
| 18 | 10/10/2022 | 0,0000% | SIM |
| 19 | 10/11/2022 | 3,3333% | SIM |
| 20 | 12/12/2022 | 3,4483% | SIM |
| 21 | 10/01/2023 | 3,5714% | SIM |
| 22 | 10/02/2023 | 3,7037% | SIM |
| 23 | 10/03/2023 | 3,8462% | SIM |
| 24 | 10/04/2023 | 4,0000% | SIM |
| 25 | 10/05/2023 | 4,1667% | SIM |
| 26 | 12/06/2023 | 4,3478% | SIM |
| 27 | 10/07/2023 | 4,5455% | SIM |
| 28 | 10/08/2023 | 4,7619% | SIM |
| 29 | 11/09/2023 | 5,0000% | SIM |
| 30 | 10/10/2023 | 5,2632% | SIM |
| 31 | 10/11/2023 | 5,5556% | SIM |
| 32 | 11/12/2023 | 5,8824% | SIM |
| 33 | 10/01/2024 | 6,2500% | SIM |
| 34 | 14/02/2024 | 6,6667% | SIM |
| 35 | 11/03/2024 | 7,1429% | SIM |
| 36 | 10/04/2024 | 7,6923% | SIM |
| 37 | 10/05/2024 | 8,3333% | SIM |
| 38 | 10/06/2024 | 9,0909% | SIM |
| 39 | 10/07/2024 | 10,0000% | SIM |
| 40 | 12/08/2024 | 11,1111% | SIM |
| 41 | 10/09/2024 | 12,5000% | SIM |
| 42 | 10/10/2024 | 14,2857% | SIM |
| 43 | 11/11/2024 | 16,6667% | SIM |
| 44 | 10/12/2024 | 20,0000% | SIM |
| 45 | 10/01/2025 | 25,0000% | SIM |
| 46 | 10/02/2025 | 33,3333% | SIM |
| 47 | 10/03/2025 | 50,0000% | SIM |
| 48 | 22/04/2025 | 100,0000% | SIM |

**Debêntures 2ª Série**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Parcela | Data | Amortização da 2ª Série (%) | Remuneração |
| 1 | 10/05/2021 | 0,0000% | SIM |
| 2 | 10/06/2021 | 0,0000% | SIM |
| 3 | 12/07/2021 | 0,0000% | SIM |
| 4 | 10/08/2021 | 0,0000% | SIM |
| 5 | 10/09/2021 | 0,0000% | SIM |
| 6 | 11/10/2021 | 0,0000% | SIM |
| 7 | 10/11/2021 | 0,0000% | SIM |
| 8 | 10/12/2021 | 0,0000% | SIM |
| 9 | 10/01/2022 | 0,0000% | SIM |
| 10 | 10/02/2022 | 0,0000% | SIM |
| 11 | 10/03/2022 | 0,0000% | SIM |
| 12 | 11/04/2022 | 0,0000% | SIM |
| 13 | 10/05/2022 | 0,0000% | SIM |
| 14 | 10/06/2022 | 0,0000% | SIM |
| 15 | 11/07/2022 | 0,0000% | SIM |
| 16 | 10/08/2022 | 0,0000% | SIM |
| 17 | 12/09/2022 | 0,0000% | SIM |
| 18 | 10/10/2022 | 0,0000% | SIM |
| 19 | 10/11/2022 | 2,3810% | SIM |
| 20 | 12/12/2022 | 2,4390% | SIM |
| 21 | 10/01/2023 | 2,5000% | SIM |
| 22 | 10/02/2023 | 2,5641% | SIM |
| 23 | 10/03/2023 | 2,6316% | SIM |
| 24 | 10/04/2023 | 2,7027% | SIM |
| 25 | 10/05/2023 | 2,7778% | SIM |
| 26 | 12/06/2023 | 2,8571% | SIM |
| 27 | 10/07/2023 | 2,9412% | SIM |
| 28 | 10/08/2023 | 3,0303% | SIM |
| 29 | 11/09/2023 | 3,1250% | SIM |
| 30 | 10/10/2023 | 3,2258% | SIM |
| 31 | 10/11/2023 | 3,3333% | SIM |
| 32 | 11/12/2023 | 3,4483% | SIM |
| 33 | 10/01/2024 | 3,5714% | SIM |
| 34 | 14/02/2024 | 3,7037% | SIM |
| 35 | 11/03/2024 | 3,8462% | SIM |
| 36 | 10/04/2024 | 4,0000% | SIM |
| 37 | 10/05/2024 | 4,1667% | SIM |
| 38 | 10/06/2024 | 4,3478% | SIM |
| 39 | 10/07/2024 | 4,5455% | SIM |
| 40 | 12/08/2024 | 4,7619% | SIM |
| 41 | 10/09/2024 | 5,0000% | SIM |
| 42 | 10/10/2024 | 5,2632% | SIM |
| 43 | 11/11/2024 | 5,5556% | SIM |
| 44 | 10/12/2024 | 5,8824% | SIM |
| 45 | 10/01/2025 | 6,2500% | SIM |
| 46 | 10/02/2025 | 6,6667% | SIM |
| 47 | 10/03/2025 | 7,1429% | SIM |
| 48 | 10/04/2025 | 7,6923% | SIM |
| 49 | 12/05/2025 | 8,3333% | SIM |
| 50 | 10/06/2025 | 9,0909% | SIM |
| 51 | 10/07/2025 | 10,0000% | SIM |
| 52 | 11/08/2025 | 11,1111% | SIM |
| 53 | 10/09/2025 | 12,5000% | SIM |
| 54 | 10/10/2025 | 14,2857% | SIM |
| 55 | 10/11/2025 | 16,6667% | SIM |
| 56 | 10/12/2025 | 20,0000% | SIM |
| 57 | 12/01/2026 | 25,0000% | SIM |
| 58 | 10/02/2026 | 33,3333% | SIM |
| 59 | 10/03/2026 | 50,0000% | SIM |
| 60 | 20/04/2026 | 100,0000% | SIM |

# ANEXO VIII –CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CRONOGRAMA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (R$ milhares)** | | | | | | | | | |
| **#** | **Empreendimento** | **SPE Investida** | **%** | **Consolidado** | **Consolidado** | **Consolidado** | **Consolidado** | **Consolidado** | **Consolidado** |
| **Semestre** | **Semestral** | **Semestre** | **Semestral** | **Semestre** | **Semestral** |
| **(1S2021)** | **(2S2021)** | **(1S2022)** | **(2S2022)** | **(1S2023)** | **(2S2023)** |
| 1 | Afonso Mariano | Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda. | 3,1% | 872.014 | 682.704 | 42.872 | 98.539 | 42.872 | 42.872 |
| 2 | Al. Campinas | Stark Empreendimento Imobiliário Lta. | 9,8% | 3.389.044 | 1.272.865 | 570.722 | 161.162 | 130.577 | 131.454 |
| 3 | Cristiano Viana II | Montego Em Preendimento Imobiliario Ltda. | 1,6% | 523.638 | 134.692 | 77.044 | 57.421 | 112.795 | 0 |
| 4 | Neto de Araujo | Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda. | 3,3% | 1.121.098 | 328.614 | 57.517 | 121.407 | 121.407 | 134.180 |
| 5 | Estela | Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda. | 17,8% | 8.032.683 | 127.500 | 1.758.360 | 218.511 | 58.488 | 58.488 |
| 6 | Min Godói | Versailles Empreendimento Imobiliario Ltda | 2,1% | 325.735 | 555.379 | 155.114 | 74.369 | 27.765 | 83.294 |
| 7 | Oscar Freire II | Bariloche Empreendimento Imobiliario Ltda. | 9,3% | 0 | 4.372.119 | 598.860 | 153.702 | 126.950 | 126.950 |
| 8 | Gaivota | Livina Empreendimento Imobiliário Ltda. | 10,8% | 0 | 4.702.334 | 1.113.345 | 265.615 | 88.415 | 76.882 |
| 9 | Sergipe | Azera Empreendimento Imobiliario Ltda. | 9,1% | 3.913.250 | 885.955 | 173.892 | 86.326 | 86.326 | 86.326 |
| 10 | Maceio | Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda. | 2,9% | 546.843 | 778.446 | 143.372 | 39.939 | 39.939 | 128.362 |
| 11 | Al. Barros HMP | Defender Empreendimento Imobiliario Ltda. | 6,1% | 855.000 | 1.793.604 | 582.014 | 110.964 | 157.073 | 0 |
| 12 | Apinagés HMP | Oceanic Empreendimento Imobiliario Ltda. | 5,5% | 0 | 2.478.205 | 479.145 | 87.140 | 119.165 | 0 |
| 13 | Fausto Ferraz | Logan Empreendimento Imobiliario Ltda. | 4,1% | 198.500 | 1.295.521 | 642.081 | 105.198 | 116.798 | 24.000 |
| 14 | Sena Madureira II | Melbourne Empreendimento Imobiliario Ltda | 5,1% | 0 | 2.625.207 | 242.624 | 42.448 | 19.743 | 19.743 |
| 15 | Versa Brooklin | CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda. | 9,5% | 0 | 5.500.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |

# ANEXO IX –LISTA DE DESPESAS REEMBOLSÁVEIS

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empreendimento** | **SPE** | **Proprietário** | **Matrícula** | **Projeto Arquitetura** | **Outorga** | **Parcela de Terreno** | **Valor** | **Valor na Participação (Reembolso)** |
| Versa | Prospects | CCDI 25 Empreendimento Imobiliário Ltda. | Unificada: 274.931/15º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Senador Milton Campos, 149 | 704.344,22 | - | - | R$ 704.344,22 | **R$ 704.344,22** |
| Bauhaus | Peterhof | Peterhof Empreendimento Imobiliário Ltda. | Unificada: 104.210/13º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Francisco Leitão, 241 | 472.065,44 | 2.839.552,73 | - | R$ 3.311.618,17 | **R$ 3.311.618,17** |
| OY Campo Belo | Saona | Saona Empreendimento Imobiliário Ltda. | Unificada: 274.588/15º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Vieira De Moraes, 310 | 118.251,00 | 1.336.437,40 | 9.526.142,66 | R$ 10.980.831,06 | **R$ 6.039.457,08** |
| B.Side | MF7 | MF7 Eusébio Incorporadora SPE Ltda. | Unificada: 157.718/10º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Avenida Eusébio Matoso, 500 | 119.737,59 | - | - | R$ 119.737,59 | **R$ 59.868,80** |
| Aimbere | Montis | Montis Empreendimento Imobiliário Ltda. | Unificada: 135.868/2º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Aimberê, 127 | 507.728,91 | 4.707.317,57 | - | R$ 5.215.046,48 | **R$ 5.215.046,48** |
| Estela | Jordan | Jordan Empreendimento Imobiliário Ltda. | 1) 12.723; 2) 43.876; 3) 54.374; 4) 64.537; 5) 108.843 /1º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Estela, 125 | - | - | 5.000.000,00 | R$ 5.000.000,00 | **R$ 5.000.000,00** |
| Afonso Mariano | Evoque | Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda. | 1) 7.487; 2) 21.375; 3) 33.237; 4) 34.144; 5) 46.050; 6) 128.126/14º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Avenida Afonso Mariano Fagundes, 137 | 369.534,35 | - | 2.940.000,00 | R$ 3.309.534,35 | **R$ 3.309.534,35** |
| Afonso Mariano | Prospects | Evoque Empreendimento Imobiliário Ltda. | 1) 7.487; 2) 21.375; 3) 33.237; 4) 34.144; 5) 46.050; 6) 128.126/14º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereçoAvenida Afonso Mariano Fagundes, 137 | 147.813,74 | - | - | R$ 147.813,74 | **R$ 147.813,74** |
| Neto Araujo | Grand Slam | Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda. | Unificada: 130.240/1° CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Doutor Neto de Araúo, 257 | 199.112,16 | - | 834.114,50 | R$ 1.033.226,66 | **R$ 1.033.226,66** |
| Neto Araujo | Prospects | Grand Slam Empreendimento Imobiliário Ltda. | Unificada: 130.240/1° CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Doutor Neto de Araúo, 257 | 244.010,00 | - | 1.225.343,50 | R$ 1.469.353,50 | **R$ 1.469.353,50** |
| Maceio | Chandon | Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda. | 1) 12.712; 2) 28.746; 3) 65.557; 4) 73.164/5º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Maceió, 80 | 151.213,46 | - | 3.695.464,19 | R$ 3.846.677,65 | **R$ 3.846.677,65** |
| Maceio | Prospects | Chandon Empreendimento Imobiliário Ltda. | 1) 12.712; 2) 28.746; 3) 65.557; 4) 73.164/5º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Maceió, 80 | - | - | 83.333,33 | R$ 83.333,33 | **R$ 83.333,33** |
| Brook | Istambul | Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda. | Unificada: 275.164/15º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Getulio Soares da Rocha, 182 | 213.508,72 | 1.621.198,67 | - | R$ 1.834.707,39 | **R$ 1.834.707,39** |
| Brook | Prospects | Istambul Empreendimento Imobiliário Ltda. | Unificada: 275.164/15º CRI-SP Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo /endereço: Rua Getulio Soares da Rocha, 182 | 213.508,72 | - | - | R$ 213.508,72 | **R$ 213.508,72** |
| **TOTAL** | | | | | | | | **R$ 32.268.490,09** |