**ESCRITURA PARTICULAR DA 6ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

Na qualidade de emissora, **VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**,sociedade inscrita no CNPJ sob nº 11.144.772/0001-13, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº. 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.547-004, neste ato representada nos termos de seu estatuto social por **ALEXANDRE LAFER FRANKEL**, adiante qualificado, o qual encontra-se registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.456.688, com última alteração do estatuto social registrada em 23 de fevereiro de 2017 sob nº 0.174.699/17-7 (“Emissora”), vem, por meio da presente, celebrar esta “*Escritura Particular da 6ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Vitacon Participações S.A.”* (“Escritura de Emissão”, “Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo dispostas.

Na qualidade de garantidores, em conjunto doravante denominados “Fiadores”:

**ALEXANDRE LAFER FRANKEL**,brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n°28. 925.289-1 SSP/SO, inscrito no CPF sob n° 269.120.538-07, casado no regime de separação total de bens, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004 (“Alexandre”);

**ANDRÉ FRANKEL,** brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n°32907880X-SP, inscrito no CPF sob n° 214.805.538-08, casado no regime de separação total de bens, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004 (“André” e, em conjunto com o Alexandre, “Fiadores Pessoas Físicas”);

**VITACON PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**,sociedade inscrita no CNPJ sob nº 14.731.649/0001-97, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.547-004, neste ato representada nos termos de seu contrato social o qual encontra-se registrado na JUCESP sob o NIRE 35226113441 (“Vitacon Properties”);

**VITACON INVESTIMENTOS LTDA.**,sociedade inscrita no CNPJ sob nº 14.266.773/0001-29, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº. 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.547-004, neste ato representada nos termos de seu contrato social o qual encontra-se registrado na JUCESP sob o NIRE 35225641509 (“Vitacon Investimentos”);

**VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ sob nº 14.731.664/0001-35, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 14.731.664/0001-35, CEP 04.547-004, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35226039993 (“Vitapar”);

**TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**., sociedade inscrita no CNPJ sob o n° 32.235.190/0001-12, com sede na Rua Gomes de Carvalho nº 1108, 18º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04547-004, com seu contrato social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35235412111 (“Turquesa” e, em conjunto com Vitacon Properties, Vitacon Investimentos e Vitapar, “Fiadores Pessoas Jurídicas” e, em conjunto com Fiadores Pessoas Físicas, “Fiadores”);

E, ainda, na qualidade dedebenturista, **TRUE SECURITIZADORA S.A**., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Debenturista”).

**Capítulo I**

**Da Autorização**

* 1. Nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), a emissão para colocação privada das Debêntures foi aprovada em assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2019 (“AGE”).
  2. A prestação da Garantia Fidejussória (conforme abaixo definido) pelos Fiadores, foi aprovada pela: (i) Vitacon Properties, conforme reunião de sócios realizada em 30 de setembro de 2019 (“RS Vitacon Properties”); (ii) Vitacon Investimentos, conforme reunião de sócios realizada em 30 de setembro de 2019 (“RS Vitacon Investimentos”); (iii) Vitapar, conforme reunião de sócios realizada em 30 de setembro de 2019 (“RS Vitapar”); e (iv) Turquesa, conforme reunião de sócios realizada em 30 de setembro de 2019 (“RS Turquesa”).
  3. A prestação da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) e da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido) foi aprovada na RS Turquesa.
  4. A prestação da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) foi aprovada pela Turquesa na RS Turquesa, pela Vitapar na RS Vitapar e pela Emissora na AGE e será formalizada por meio de alteração do contrato social da Turquesa (“ACS Turquesa”).

**Capítulo II**

**Dos Requisitos**

A Emissão será feita com a observância dos seguintes requisitos:

* 1. **Arquivamento e Publicação das Deliberações Societárias**
     1. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e no jornal Gazeta de São Paulo (“Gazeta”, em conjunto com o DOESP, simplesmente “Jornais”).
     2. Os atos societários da Emissora, vinculados à Emissão que, eventualmente, venham a ser praticados após o registro desta Escritura de Emissão na JUCESP também serão arquivados na JUCESP e publicados nos Jornais, conforme legislação em vigor.
     3. As atas da RS Vitacon Properties, RS Vitacon Investimentos, RS Vitapar e RS Turquesa serão devidamente arquivadas perante a JUCESP, nos termos da legislação aplicável.
  2. **Inscrição da Escritura de Emissão**
     1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, de acordo com o disposto no inciso II do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.
  3. **Registro da Emissão e das Debêntures**
     1. A Emissão não será registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda e/ou colocação perante investidores e o mercado, portanto, não serão registradas para distribuição em qualquer mercado organizado (“Colocação Privada”).
  4. **Registro das Garantias** 
     1. A Emissora providenciará no prazo de 30 (trinta) dias contados da presente data (i) o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no 13º oficial de registro de imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) registro da ACS Turquesa na JUCESP para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) registro do Contrato de Garantias no(s) Registro de Títulos e Documentos competente(s). Referido prazo poderá ser prorrogado por 30 (trinta) dias adicionais para cumprimento de eventuais exigências, sem necessidade de deliberação pela assembleia dos titulares do CRI, desde que devidamente comprovado que a Emissora tomou todas as providências para obtenção do registro.
     2. A Emissora deverá, ainda, fornecer à Debenturista prova dos registros acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro pelo órgão competente.
     3. Todos os custos de registro dos Documentos da Operação deverão ser arcados pela Emissora, incluindo todos os custos para efetivação das averbações decorrentes dos referidos registros, inclusive para atendimento de quaisquer exigências formuladas pelos cartórios competentes.
  5. **Aditamento à Escritura de Emissão** 
     1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser celebrados pela Emissora, e previamente aprovados pela Debenturista (caso haja Debêntures subscritas na ocasião) e posteriormente arquivados na JUCESP, nos termos da Cláusula 2.2 acima.
  6. **Vinculação das Debêntures**
     1. As Debêntures e todos os direitos creditórios delas decorrentes (“Créditos Imobiliários”) serão, nesta data, integralmente subscritos pela Debenturista, que é uma companhia securitizadora e que realizará, nesta data, a emissão de 01 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”), por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), que representará os Créditos Imobiliários que, por sua vez, servirão de lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista (“CRI”), conforme previsto na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei n.º 9.514”), e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, bem como dos demais documentos da operação (“Operação Estruturada”), quais sejam: (i) a presente Escritura de Emissão; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 226ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização”); (v) o Contrato de Garantias (adiante definido); e (vi) os demais instrumentos celebrados no âmbito da emissão de CRI e da oferta restrita (em conjunto “Documentos da Operação”).

**Capítulo III**

**Das Características da Emissão**

1. **Objeto Social da Emissora**

3.1.1. Constitui objeto exclusivo da Emissora, nos termos da cláusula 2.1 de seu estatuto social, a incorporação imobiliária, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de imóveis próprios e a participação no capital de outras empresas, como acionista ou quotista, excluindo-se de seu objeto social a corretagem.

1. **Número da Emissão**

3.2.1. A presente Emissão representa a 6ª (sexta) emissão de debêntures da Emissora.

1. **Número de Séries**

3.3.1. A Emissão será realizada em série única.

1. **Valor Total da Emissão**

3.4.1. O valor total da Emissão é de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”) na Data de Emissão (conforme abaixo definido).

3.4.2. Será admitida a subscrição parcial das Debêntures, observada que a Emissão das Debêntures está condicionada à integralização da quantidade mínima de 485 (quatrocentas e oitenta e cinco) Debêntures, equivalente a um montante mínimo de Emissão de R$ 48.500.000,00 (quarenta e oito milhões e quinhentos mil reais) (“Montante Mínimo da Emissão”). Mesmo que a subscrição seja parcial, ao Debenturista desde já manifesta a intenção de receber a totalidade das Debêntures por ele subscritas. Caso o Montante Mínimo da Emissão não seja atingido a Emissão será cancelada. Desde que subscrito o Montante Mínimo da Emissão, as demais Debêntures eventualmente não subscritas serão canceladas e a presente Escritura de Emissão, assim como os demais Documentos da Operação que se fizerem necessários, serão aditados de forma a retificar a quantidade de Debêntures emitidas e o Valor Total da Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

1. **Quantidade de Debêntures**

3.5.1. Serão emitidas 650 (seiscentos e cinquenta) Debêntures.

**3.6. Destinação dos Recursos**

3.6.1. Os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures serão destinados à consecução das atividades do objeto social da Emissora, especialmente para a aquisição e realização de investimentos no empreendimento imobiliário descrito no Anexo I (“Empreendimento Alvo”).

3.6.2. A Emissora pretende, até a Data de Vencimento das Debêntures (conforme abaixo definido), aplicar os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures, no Empreendimento Alvo, sendo certo que, para comprovação da destinação dos recursos a Emissora deverá disponibilizar à Debenturista, ou a quem ele indicar, com cópia à OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº. 1.052, 13º andar, sala 132. CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), relatório semestral, referente a cada semestre-social anterior, a ser enviado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do término do semestre-social do em referência, indicando a destinação dos recursos, no qual deverá indicar, até a Data de Vencimento das Debêntures, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido com a emissão das Debêntures para o Empreendimento Alvo (“Relatório Semestral”), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, incluindo, conforme aplicável, mas não se limitando, ao comprovante de aquisição do imóvel, contratos e/ou escrituras de aquisição, comprovante de pagamento do preço de aquisição, certidão da matrícula do imóvel atualizada, cronograma de avanço de obras do Empreendimento Alvo em caso de construção/realização de obras, cópia das notas fiscais, notas fiscais eletrônicas, os arquivos XML das notas fiscais eletrônicas para fins de autenticação das notas fiscais eletrônicas via sistema, a, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e/ou demais documentos comprobatórios necessários para o acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da emissão das Debêntures (“Documentos Comprobatórios”) sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

3.6.2.1. Adicionalmente, para fins de atendimento de eventuais a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderá solicitar o envio, além dos Documentos Comprobatórios, de outros que sejam necessários ao atendimento das exigências. 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.

3.6.2.2. Considerando que parcela dos recursos serão destinados à aquisição do Empreendimento Alvo, parte do valor a ser integralizado poderá ser transferido diretamente pela Debenturista para os vendedores do Empreendimento Alvo, e por conta e ordem da Emissora, conforme venha a ser por esta instruído, servindo o referido comprovante de transferência como comprovação da destinação da respectiva parcela dos recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures.

3.6.3. Qualquer alteração quanto à destinação dos recursos destinadas ao Empreendimento Alvo, deverá ser precedida de aditamento ao presente instrumento, nos termos da Cláusula 2.5 acima.

3.7. Mediante o recebimento das informações elencadas na Cláusula 3.6.2 acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, até a Data de Vencimento das Debêntures, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidos pela Emissora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com as Debêntures, nos termos previstos na cláusula 3.6 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento à normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.7.2. 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 e à Debenturista 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 Semestral.

3.7.3. A Debenturista e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

**Capítulo IV**

**Das Características das Debêntures**

**4.1. Colocação e Negociação**

4.1.1. As Debêntures serão objeto de Colocação Privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

4.1.2. As Debêntures não serão registradas para negociação em mercado organizado, sendo que as Debêntures serão apenas registradas no Livro de Registro de Debêntures mantido pela Emissora.

**4.2. Data de Emissão das Debêntures**

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 20 de setembro de 2019 (“Data de Emissão”).

**4.3. Prazo e Data de Vencimento**

4.3.1. O prazo de vencimento das Debêntures será de 144 (cento e quarenta e quatro) meses, contados da Data de Emissão (“Data de Vencimento das Debêntures”), ou seja, com vencimento em 22 de setembro de 2031.

**4.4. Valor Nominal Unitário**

4.4.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 100.000,00 (cem mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

**4.5. Espécie**

4.5.1. Nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, as Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória*,* a ser convolada em espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória.

4.5.2. Haja vista a previsão referente à possibilidade de constituição de garantias reais, conforme previsto na Cláusula 4.19 abaixo, nos termos dos respectivos contratos, quando estas forem efetivamente constituídas, as Debêntures serão automaticamente convoladas em espécie com garantia real, independentemente da celebração de qualquer aditamento à Escritura de Emissão, no momento em que forem constituídas as garantias reais previstas na cláusula 4.19 abaixo, nos termos dos respectivos contratos.

**4.6. Tipo e Forma**

4.6.1. As Debêntures terão a forma nominativa e escritural e não serão conversíveis em ações da Emissora, sem emissão de cártulas ou certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada por meio do registro no livro de registro de Debêntures mantido pela Emissora em sua sede.

4.6.1.1. A Emissora se compromete a encaminhar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, cópia do livro de registro de Debêntures contendo o registro informado na Cláusula 4.6.1. acima no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva assinatura dos boletins de subscrição pela Debenturista.

**4.7. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização**

4.7.1. As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário na respectiva data de integralização. Caso ocorra mais de uma data de integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização até a Data de Integralização das demais Debêntures (“Preço de Integralização” e “Data de Integralização”, e observado as retenções dos Fundos e das Despesas Flat (conforme definidos abaixo).

4.7.2. São condições precedentes para que a Debenturista realize a primeira integralização de Debêntures, em montante equivalente ao Montante Mínimo da Emissão (“Condições Precedentes da Primeira Integralização”), do qual serão feitas as retenções do Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Despesas e das Despesas Flat (conforme definidos abaixo), as quais deverão ser cumpridas no prazo de até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, sob pena de ficar a Debenturista desobrigada em relação à subscrição de Debêntures realizada e cancelado o respectivo boletim de subscrição:

1. conclusão satisfatória à Debenturista da auditoria legal da Emissora, dos Fiadores e do Imóvel (conforme abaixo definido), mediante a emissão de uma opinião legal da operação pelo assessor legal escolhido em comum acordo pelas partes, de forma a garantir a segurança jurídica da operação;
2. que seja apresentada a comprovação do registro do Contrato de Garantias no cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, no estado de São Paulo;
3. apresentação à Debenturista de cópia de laudo de avaliação do Imóvel, preparado pela Send Service Engenharia Ltda.;
4. recebimento de apólice de seguro para o Imóvel tendo a Debenturista como beneficiária exclusiva da indenização em caso de sinistro e indicando a Conta Centralizadora para eventual pagamento, com valor mínimo de cobertura de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), emitida por seguradora de primeira linha, a qual deverá permanecer vigente até a Data de Vencimento Final dos CRI, sem interrupção;

1. registro da ACS Turquesa perante a JUCESP;
2. que as obrigações pecuniárias e não pecuniárias da Emissora para com a Debenturista estejam em dia;
3. que seja apresentada a prenotação no registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária do Imóvel;
4. registro da presente Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCESP;
5. registro da subscrição pela Debenturista no livro de registro de Debêntures;
6. entrega à Debenturista de uma via física assinada de cada um dos Documentos da Operação;
7. entrega à Debenturista de todas as autorizações societárias e legais necessárias para a emissão das Debêntures, constituição das Garantias e formalização dos Documentos da Operação; e
8. que tenha sido realizada a regular emissão e integralização dos CRI em valor correspondente ao Montante Mínimo da Emissão.

4.7.3. São condições precedentes para integralização do saldo equivalente a 165 (cento e sessenta e cinco) Debêntures, observado o disposto nesta cláusula e a retenção do Fundo de Allowance (“Condições Precedentes da Segunda Integralização” e em conjunto com as Condições Precedentes da Primeira Integralização, simplesmente “Condições Precedentes”), as quais deverão ser cumpridas em até 12 (doze) meses contados da Data de Emissão:

1. apresentação de contrato(s) de locação para a totalidade do Imóvel com as características previstas no Anexo V à presente Escritura de Emissão;
2. comprovação do registro da Alienação Fiduciária do Imóvel em favor da Debenturista, livre e desimpedido de quaisquer ônus ou gravames; e
3. obtenção de uma nota igual ou superior a “BBB-”, em escala nacional, ao CRI pela agência de classificação de risco indicada no Termo de Securitização.

4.7.3.1. A critério da Debenturista, esta poderá dispensar o cumprimento de alguma ou todas as condições previstas no Anexo V, conforme venha a ser deliberado em assembleia de titulares do CRI.

4.73.2. A Debenturista realizará as integralizações das Debêntures com os recursos decorrentes das integralizações dos CRI após o cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Integralização e das Condições Precedentes da Segunda Integralização, conforme aplicável. A primeira e a segunda integralização ocorrerão nas mesmas datas da primeira e da segunda integralização dos CRI, respectivamente, caso as Condições Precedentes e os recursos das integralizações dos CRI estejam disponíveis até as 16:00 horas na Conta Centralizadora. Caso ocorra após as 16:00 horas, o pagamento pelas integralizações das Debêntures será realizado no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente.

4.7.3.2. A Debenturista realizará as integralizações das Debêntures com os recursos decorrentes das integralizações dos CRI após o cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Integralização e das Condições Precedentes da Segunda Integralização, conforme aplicável. A primeira e a segunda integralização ocorrerão nas mesmas datas da primeira e da segunda integralização dos CRI, respectivamente, sendo que caso as Condições Precedentes sejam cumpridas e os recursos das integralizações dos CRI estejam disponíveis até as 16:00 horas na Conta Centralizadora, o pagamento pelas integralizações ocorrerão no mesmo Dia Útil. Entretanto, caso as Condições Precedentes sejam cumpridas e os recursos das integralizações dos CRI estejam disponíveis na Conta Centralizadora somente após as 16:00 horas, o pagamento pelas integralizações das Debêntures será realizado no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente.

4.7.4. *Fundo de Reserva*

4.7.4.1. Parte dos recursos decorrentes da primeira integralização prevista na cláusula 4.7.2 acima serão retidos pela Debenturista na conta corrente nº 34895-9, mantida na agência 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Debenturista (“Conta Centralizadora”) e destinados para formação de um fundo de reserva, no montante de R$ 2.150.000,00 (dois milhões e, cento e cinquenta mil reais) (“Fundo de Reserva”), cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento de cada parcela mensal dos CRI. Durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência das Debêntures, contados a partir da Data de Emissão, o saldo do Fundo de Reserva deverá corresponder a todo momento ao montante acima mencionado. A partir do 13ª (décimo terceiro) mês de vigência das Debêntures, o saldo do Fundo de Reserva, apurado mensalmente, deverá sempre corresponder ao montante suficiente para o pagamento de 3 (três) parcelas dos CRI a serem calculadas com base na média aritmética dos valores das parcelas vincendas dos CRI nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes ao mês da apuração do saldo do Fundo de Reserva, incluindo o pagamento de juros e amortização (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”). O Valor Mínimo do Fundo de Reserva poderá ser utilizado exclusivamente para cobrir eventuais insuficiências previstas nos pagamentos dos CRI e demais despesas. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente liquidados os CRI e quitadas todas as Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva será apurado mensalmente, 2 (dois) Dias Úteis antes do dia 15 (quinze) de cada mês (“Datas de Verificação”) e, caso o montante do Fundo de Reserva esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas eventualmente não adimplidas pela Emissora, deverá ser recomposto pela Emissora e/ou pelos Fiadores no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto. Para o cálculo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, poderá ser utilizado o último índice da Taxa DI divulgado. Eventual excedente apurado do Fundo de Reserva deverá ser imediatamente restituído à Emissora, desde que a Emissora esteja adimplente com as suas obrigações, pecuniárias ou não, previstas nos Documentos da Operação.

4.7.4.2. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas à esta Escritura de Emissão e aos CRI, os recursos remanescentes no Fundo de Reserva, incluindo os rendimentos decorrentes das aplicações previstas na cláusula 4.7.9 abaixo, líquidos de tributos, serão liberados para a Emissora, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos.

4.7.5*. Fundo Allowance*

4.7.5.1. Desde que comprovado o cumprimento das Condições Precedentes da Segunda Integralização, o montante de R$ 16.500.000,00 (dezesseis milhões e quinhentos mil reais) será integralizado pela Debenturista, mas ficará retido na Conta Centralizadora para formação do “Fundo Allowance”, o qual será destinado à realização de investimentos no Imóvel, conforme previsto no Anexo V. Referidos recursos serão liberados diretamente pela Debenturista à Wework Serviços de Escritório Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.374, 11º e 12º andares, Bela Vista, CEP 01.310-937, inscrita no CNPJ sob nº 23.301.943/0001-50 (“WeWork”), na qualidade de locatária do Imóvel, na medida em que forem comprovadas, em termos e condições satisfatórios à Debenturista, as despesas relacionadas a investimentos realizados.

4.7.5.2. Após a conclusão dos investimentos pela WeWork mencionados na cláusula 4.7.5.1, eventual saldo restante no Fundo Allowance será liberado à Emissora, mediante autorização dos titulares dos CRI, que será concedida após visita técnica ao Imóvel para atestar que as obras foram concluídas e o Imóvel está pronto para operação, e desde que todas as demais obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, sejam elas pecuniárias ou não, estejam sendo integralmente cumpridas, ficando desde já dispensada a necessidade de assembleia dos titulares do CRI.

4.7.6. *Fundo de Obras*

4.7.6.1. Parte dos recursos da primeira integralização prevista na cláusula 4.7.2, no montante de R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) ficarão retidos na Conta Centralizadora para formação de um fundo destinado a garantir a conclusão das reformas no Imóvel (“Fundo de Obras”). Referidos recursos serão liberados à Emissora pela Debenturista, na medida em que forem comprovadas as despesas incorridas, na reforma do Imóvel, mediante apresentação das respectivas notas.

4.7.6.2. Após a conclusão dos investimentos pela WeWork mencionados na cláusula 4.7.5.1, eventual saldo restante no Fundo de Obras será liberado à Emissora, mediante autorização dos titulares dos CRI, que será concedida após visita técnica ao Imóvel para atestar que as obras foram concluídas e o Imóvel está pronto para operação, e desde que todas as demais obrigações assumidas nos Documentos da Operação, sejam elas pecuniárias ou não, estejam sendo integralmente cumpridas, ficando desde já dispensada a necessidade de assembleia dos titulares do CRI.

4.7.7. *Fundo de Despesas*

4.7.7.1. Parte dos recursos da primeira integralização prevista na cláusula 4.7.2 acima, no montante de R$ 100.000,00 (cem mil reais), ficarão retidos na Conta Centralizadora para formação de um fundo destinado a pagamento das despesas previstas nos Documentos da Operação de responsabilidade da Emissora. Referido montante foi calculado com base no valor das Despesas de responsabilidade da Emissora para os 18 (dezoito) meses subsequentes à Data de Emissão (“Fundo de Despesas”) e será apurado mensalmente, nas Datas de Verificação, devendo sempre possuir recursos necessário para o pagamento das Despesas dos 18 (dezoito) meses subsequentes à Data de Verificação. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente pagas as Despesas previstas na cláusula 6.4 adiante e nos demais Documentos da Operação, caso o saldo do Fundo de Despesas venha a ser insuficiente para o pagamento de qualquer despesa devida pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Emissora deverá recompor, com recursos próprios, mediante transferência para a Conta Centralizadora, o montante necessário para o pagamento das despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação recebida da Debenturista neste sentido, com a indicação dos valores faltantes. Caso a Emissora não honre com o pagamento das despesas pendentes, estes valores deverão ser arcados com recursos do Patrimônio Separado.

4.7.7.2. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Debenturista deverá transferir o montante excedente, incluindo os rendimentos decorrentes das aplicações previstas na cláusula 4.7.9 abaixo, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta da Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

4.7.7.3. Os recursos depositados no Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Despesas e no Fundo Allowance serão aplicados em títulos de renda fixa com baixo risco de crédito e liquidez diária emitidos pelo banco da Conta Centralizadora, não sendo a Debenturista responsabilizado por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente os respectivos fundos, ficando, no entanto, reservados a Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos. Após a liquidação integral dos CRI, os recursos remanescentes serão liberados em favor da Emissora líquidos de tributos, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

**4.8. Atualização Monetária**

4.8.1. Não incidirá atualização monetária sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures.

**4.9. Remuneração**

4.9.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,00% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”).

4.9.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, a partir da data da primeira Data Integralização dos CRI (inclusive) (“Data de Integralização”) até a data de pagamento da Remuneração em questão, data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme abaixo definido), data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido) ou na data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (“Saldo do Valor Nominal Unitário”). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros – 1)

onde:

J = valor da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de Juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido do *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Apurado da seguinte forma:

FatorDI = Produtório das Taxas DI, da data de 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:



onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

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

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



k = Conforme definido acima;

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

FatorSpread = sobretaxa *(spread)* de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:



onde:

*spread* = 3,0000 (três inteiros);

DP = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), conforme o caso e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro;

1. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
2. O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;



1. Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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;
2. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
3. O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.9.3. Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser capitalizado à Remuneração das Debêntures, um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator DI (apurado na forma acima descrita) de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização. Para efeito do cálculo deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas no 3º (terceiro) e no 4º (quarto) Dias Úteis imediatamente anteriores à primeira data da integralização dos CRI.

4.9.4. Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures no dia 5, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 3, considerando que os dias decorridos entre os dias 3, 4 e 5 são todos Dias Úteis.

4.9.5. Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o titular das Debêntures quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.9.6. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures, a Taxa DI deverá ser substituída por seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, será convocada uma Assembleia Geral de Debenturistas pela Emissora, ou na falta desta pela Debenturista, no prazo de até 05 (cinco) dias contado do término do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima ou da data de extinção da Taxa DI, ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, nos termos da Escritura de Emissão, a qual terá como objeto a deliberação pelos Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures. As Debêntures resgatadas nos termos desta cláusula serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.9.6.1. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas prevista na Cláusula 4.9.6 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

4.9.7. O Período de Capitalização da Remuneração (“Período de Capitalização”) é equivalente a, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures.

**4.10. Pagamento da Remuneração**

4.10.1. A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente na Conta Centralizadora, conforme cronograma que integra a presente Escritura de Emissão como Anexo III (cada uma, uma “Data de Pagamento”).

**4.11. Amortização**

4.11.1 Amortização Programada

4.11.1.1 O Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, deverá ser amortizado até a Data de Vencimento das Debêntures, sendo que as amortizações deverão ocorrer conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo III desta Escritura, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures ou Amortização Antecipada Obrigatória (“Amortização Programada”).

4.11.1.2 Para os fins de cálculo das parcelas da Amortização Programada, os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Obrigatória no período que se inicia com a primeira Data de Integralização ou a última Data de Amortização, conforme o caso, e se encerra na próxima Data de Amortização Programada (“Intervalo de Referência”), serão desconsiderados, de forma que, o percentual de amortização será aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário apurado imediatamente após o pagamento da última parcela de Amortização Programada (“Valor de Amortização Programada”). Do Valor de Amortização Programada deverão ser deduzidos os montantes pagos a título de Amortização Extraordinária Obrigatória durante o Intervalo de Referência, caso tenha ocorrido algum pagamento. Caso o total das Amortizações Extraordinárias Obrigatórias de determinado Intervalo de Referência seja maior ou igual ao valor da Amortização Programada, a Amortização Programada será considerada quitada.

4.11.2.Resgate Antecipado Facultativo

4.11.2.1. A partir da Data de Emissão, mediante notificação prévia à Debenturista com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração devida e não paga até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido de eventuais Despesas e Encargos Moratórios devidos, conforme aplicável (“Valor de Resgate”); e (b) mediante o pagamento de um prêmio incidente sobre o Valor de Resgate equivalente a 2,00% (dois por cento), conforme fórmula de cálculo de remuneração do CRI estabelecida no Termo de Securitização do CRI (“Prêmio”).

4.11.3. Amortização Extraordinária Obrigatória

4.11.3.1. A partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados da Data de Emissão, os Recebíveis decorrentes dos Contratos de Locação, após sua formalização e observados eventuais prazos de carência, deverão ser integralmente utilizados para pagamento conforme a ordem de utilização dos recursos prevista no Termo de Securitização. Assim sendo, todo recurso dos Recebíveis será utilizado para pagamento das Debêntures e demais despesas, encargos recomposição dos fundos acima mencionados, não sendo restituído qualquer valor à Emissora (“Amortização Extraordinária Obrigatória”). Até o 12º (décimo segundo) mês (inclusive), os Recebíveis serão utilizados para pagamento da Remuneração, despesas, encargos e eventual recomposição dos fundos acima mencionados, e, sendo que eventual saldo excedente será liberado à Emissora no prazo de 02 (dois) Dias Úteis após o pagamento da parcela mensal do CRI.

**4.13. Repactuação**

4.13.1. Não haverá repactuação programada das Debêntures.

**4.14. Data e Local e Cálculo de Pagamento**

4.14.1. Todos os pagamentos referentes ao principal e rendimentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a Conta Centralizadora, e serão realizados conforme expressamente previsto nesta Escritura de Emissão.

**4.15. Tributos**

4.15.1. Todos os valores devidos pela Emissora em virtude de pagamento de principal e/ou juros devidos sobre as Debêntures deverão ser realizados com a dedução de todo e qualquer tributo (incluindo imposto de renda ou qualquer outro imposto que seja aplicável sobre a Debenturista, seja em função de tributos existentes ou que venham a ser introduzidos no futuro).

4.15.2. As Debêntures objeto desta Emissão estão sujeitas à alíquota zero de Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF”), nos termos do artigo 32, §2º, inciso VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

**4.16. Prorrogação dos Prazos**

4.16.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações até o primeiro Dia Útil subsequente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

**4.17. Encargos Moratórios**

4.17.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) 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 (“Encargos Moratórios”).

**4.18. Publicidade**

4.18.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que de qualquer forma vierem a envolver interesses da Debenturista deverão ser comunicados na forma da cláusula 8.1. abaixo, sem prejuízo de eventuais obrigações da Emissora de efetuar as publicações previstas na Lei das Sociedades por Ações, nos Jornais.

**4.19. Garantias**

4.19.1. Como garantia pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo o Saldo do Valor Nominal Unitário, a Remuneração, os Encargos Moratórios, as Despesas e multas, devidos pela Emissora nos termos das Debêntures e desta Escritura de Emissão, bem como todo e qualquer acessório ao principal, inclusive qualquer custo ou despesa necessário comprovadamente incorrido pela Debenturista em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais e/ou, quando houver, verbas indenizatórias devidas diretamente pela Emissora no âmbito de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral bem como no âmbito da Emissão, necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão, incluindo honorários e despesas advocatícias, penas convencionais, remunerações da securitizadora e do Agente Fiduciário, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário, incluindo sua remuneração, e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado em que os CRI estarão afetados para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), a Emissão contará com as seguintes garantias:

1. *Alienação Fiduciária de Imóvel:* Em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas a Turquesa firmará instrumento público ou particular para formalizar a outorga da garantia de alienação fiduciária sobre o Imóvel (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”) por meio do qual alienará fiduciariamente 27 (vinte e sete) unidades autônomas do empreendimento imobiliário localizadas no Edifício Maria Luiza Americano situado na Rua Haddock Lobo, 347, cujas matrículas estão registradas no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, as quais compõe o Empreendimento Alvo (“Imóvel” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente);

1. *Alienação Fiduciária de Quotas:* Em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas a Emissora e a Vitapar firmaram nesta data o “*Instrumento Particular de Constituição de Garantias e Outras Avenças*” (“Contrato de Garantias”) por meio do qual alienaram fiduciariamente 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Turquesa bem como todo e qualquer direitos a estas vinculado (“Alienação Fiduciária de Quotas”);
2. *Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis:* Em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas a Turquesa prometeu ceder fiduciariamente a totalidade dos recebíveis imobiliários decorrentes da locação ou sublocação, que venham a ser firmadas no futuro, das unidades autônomas do Imóvel, nos termos dos respectivos contratos de locação, sublocação ou afins (“Contratos de Locação”, “Recebíveis” e “Cessão Fiduciária de Recebíveis”), conforme Contrato de Garantias;
3. *Fiança:* Em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas os Fiadores prestam garantia complementar de fiança, constituindo-se como principais pagadores e solidários (entre si e com a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Debenturista), nos termos do Contrato de Garantias (“Garantia Fidejussória” ou “Fiança”).

**4.20. Direito de Preferência**

4.20.1. Considerando que as Debêntures não são conversíveis em ações da Emissora, não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas ou controladores diretos ou indiretos da Emissora.

**4.21. Conversibilidade das Debêntures**

4.21.1. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

**4.22. Vencimento Antecipado**

4.22.1. A Debenturista poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e exigir o pagamento pela Emissora do valor conforme previsto na Cláusula 4.22.3. abaixo, se verificado qualquer dos seguintes eventos (“Vencimento Antecipado” e “Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”):

1. (i) em caso de protocolo de pedido de recuperação judicial ou falência da Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores Pessoa Jurídica, apresentação de plano de recuperação extrajudicial por qualquer credor não elidida no prazo de 30 (trinta) dias da ocorrência, ou, ainda, pedido de autofalência, dissolução ou liquidação pela própria Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores Pessoa Jurídica; e/ou em caso de falecimento e/ou insolvência civil dos Fiadores Pessoa Física;
2. não pagamento pela Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores das obrigações pecuniárias devidas nos termos desta Escritura de Emissão na data de pagamento, desde que não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do vencimento;
3. caso seja proferida decisão transitada em julgado ou proferida por órgão judicial colegiado condenando o(s) acionista(s) ou controlador(es) da Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores pelos crimes (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;
4. se houver restrição, cassação ou extinção de qualquer das autorizações, concessões ou permissões eventualmente necessárias para o desenvolvimento das atividades da Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores Pessoa Jurídica, exceto se tal restrição, cassação ou extinção não ocasionar, comprovadamente, qualquer mudança ou evento material adverso nos negócios, condição financeira, operações e desempenho econômico-operacional das atividades da Emissora, ou que afete ou possa afetar, de forma relevante, a capacidade da Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores Pessoa Jurídica em cumprir suas obrigações, inclusive pecuniárias;
5. se a presente Escritura de Emissão for objeto de questionamento judicial pela Emissora, pelos Fiadores ou qualquer parte a ela relacionada;
6. caso a Emissora, Fiadores tenha(m) seus bens bloqueados judicialmente, em percentual superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Emissora, conforme verificado em sua última demonstração financeira anual divulgada;
7. caso as declarações prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos Documentos da Operação sejam falsas ou imprecisas ou ainda, de forma relevante, incorretas ou incompletas na data em que foram declaradas;
8. caso seja constatado que os recursos oriundos das Debêntures não estejam sendo ou não foram utilizados conforme a Destinação dos Recursos prevista na cláusula 3.6 acima;
9. instituição de novos gravames, de qualquer natureza, sobre o Imóvel, além daqueles eventualmente existentes nesta data, em qualquer valor;
10. fusões, incorporações, inclusive incorporação de ações, ou cisões sem prévia aprovação da Debenturista, ou alienação do controle acionário efetivo, direto ou indireto, da Emissora, por qualquer meio, exceto por fusões, incorporações, inclusive incorporação de ações dentro do grupo econômico da Emissora e desde que não seja cobrado qualquer valor a título de prêmio ou *waiver fee* para a prévia aprovação da Debenturista dos eventos listados neste inciso (x);
11. mudança do objeto social da Emissora, que afete a atividade preponderante da mesma;
12. transformação da Emissora em outro tipo societário diverso da sociedade anônima;
13. realização de qualquer operação que implique, direta ou indiretamente, na diminuição do valor do patrimônio líquido da Emissora em montante igual ou superior a R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
14. protesto legítimo ou reiterado de títulos contra a Emissora ou seus acionistas em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA/IBGE, salvo se (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado; ou (b) for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua ocorrência, desde que validamente comprovado;
15. não cumprimento pela Emissora ou pelos Fiadores, no respectivo vencimento, de qualquer uma das obrigações não pecuniárias substanciais, principais ou acessórias, dispostas nesta Escritura de Emissão, não sanado nos prazos de cura estabelecidos, e na falta de prazo estabelecido, no prazo de cura de 15 (quinze) dias contados do recebimento de comunicação escrita solicitando o adimplemento da referida obrigação;
16. se a Emissora ou qualquer dos Fiadores inadimplir qualquer obrigação financeira ou contratos em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA/IBGE, respeitados eventuais prazos de cura previstos nos contratos, salvo se o não pagamento da obrigação financeira na data de seu respectivo vencimento tiver a concordância do credor correspondente;

1. concessão de qualquer medida judicial ou administrativa final e efetiva que afete adversamente a propriedade, posse, destinação ou livre utilização do Imóvel ou que afete a capacidade de pagamento da Emissora ou qualquer dos Fiadores, em relação às obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, desde que não sanada em até 30 (trinta) dias após sua notificação;
2. na hipótese de paralisação ou embargo das atividades desenvolvidas no Imóvel que gere a suspensão do pagamento dos Recebíveis por prazo superior a 90 (noventa) dias;
3. anulação, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura de Emissão;
4. não implementação das Condições Precedentes, nos termos da cláusula 4.7.3, incluindo mas não se limitando à celebração de contrato(s) de locação para a totalidade do Imóvel com as características previstas no Anexo V à presente Escritura de Emissão;
5. caso os registros das Garantias não seja obtido nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
6. em caso de diminuição ou extinção de quaisquer das Garantias prestadas, não substituídas no prazo indicado nos Documentos da Operação;
7. em caso de rescisão dos contratos de locação do Imóvel sem que haja substituição por novos contratos no prazo de 90 (noventa) dias, em condições aprovadas pela Debenturista; e
8. em caso de descumprimento de quaisquer obrigações, declarações ou garantias previstas e/ou prestados nos Documentos da Operação.

4.22.2 Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures previstos na cláusula 4.22.1 acima, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo que nesta assembleia, uma vez instalada de acordo com o quórum previsto no Capítulo VI abaixo, a declaração de vencimento antecipado das Debêntures pelos titulares das Debêntures somente ocorrerá mediante deliberação de Debenturistas que representem no mínimo 66% (sessenta e seis por cento) das Debêntures em Circulação. Na hipótese de não instalação da assembleia por falta de quórum, após a segunda convocação, não será declarado o Vencimento Antecipado das Debêntures.

4.22.3. Caso declarado o Vencimento Antecipado, conforme cláusulas 4.22.1 e 4.22.2 acima, será devido pela Emissora o valor correspondente ao Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração devida e não paga calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento decorrente de um evento de vencimento antecipado, acrescido de eventuais Despesas e Encargos Moratórios devidos, conforme aplicável; (b) o pagamento Prêmio, conforme definido acima; e (c)todas as eventuais multas, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido para emissão do CRI,, em até 15 (quinze) dias contados da data de decretação do Vencimento Antecipado.

**Capítulo V**

**Das Obrigações e Declarações Adicionais da Emissora**

5.1.A Emissora, até a liquidação de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, adicionalmente se obriga a:

1. apresentar à Debenturista as decisões tomadas pela Emissora e/ou Fiadores com relação ao Imóvel que afetem os Recebíveis, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da ocorrência do respectivo evento;
2. fornecer à Debenturista dentro de, no máximo, 6 (seis) meses após o término de cada exercício social ou na data de sua publicação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas, devidamente auditadas por auditor independente cadastrado na CVM, relativas ao respectivo exercício social encerrado;

1. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto por determinação legal;
2. notificar a Debenturista em até 10 (dez) dias contado da ocorrência do respectivo evento, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades ou que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures previstos nesta Escritura de Emissão. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá aDebenturista de, a seu exclusivo critério, exercer suas faculdades, pretensões e poderes, previstos nesta Escritura de Emissão, inclusive o de declarar o Vencimento Antecipado;
3. não autorizar a Turquesa a prestar quaisquer garantias reais ou fidejussórias, exceto se aprovado previamente pela Debenturista ou em favor deste;

1. não realizar operações fora do seu objeto social ou do curso normal dos seus negócios, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
2. cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive em relação ao devido recolhimento de impostos e cumprimento das leis trabalhistas;
3. prestar todas as informações solicitadas pela Debenturista e/ou por seus representantes legais, enquanto houver Debêntures em circulação, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do recebimento de solicitação escrita nesse sentido, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão; e
4. no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que forem realizados, encaminhar à Debenturista cópia dos atos societários da Emissora.

5.2. A Emissora deverá informar previamente aos Debenturistas a deliberação das seguintes matérias:

1. redução do capital social da Emissora;
2. alteração de quaisquer características das ações, incluindo, mas não se limitando aos direitos, preferências ou vantagens das ações;
3. mudança do objeto social que afete a atividade preponderante da Emissora;
4. alteração da destinação dos recursos, conforme previsto na cláusula 3.6 acima.

5.3. A Emissora, neste ato declara, de forma irrevogável e irretratável, que:

1. é sociedade devidamente constituída, validamente existente e em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil;
2. todas as autorizações legais, regulamentares e societárias necessárias à celebração deste instrumento e cumprimento das obrigações aqui previstas foram obtidas e encontram-se válidas na data da assinatura deste instrumento;
3. as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura de Emissão têm poderes bastante para tanto;
4. as Debêntures constituem uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos;
5. a emissão das Debêntures e o cumprimento pela Emissora de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão (a) não violam nem violarão qualquer dispositivo legal; (b) não estão nem estarão em conflito com seu Estatuto Social ou outros documentos societários da Emissora; e (c) não estão nem estarão em conflito com qualquer disposição de qualquer outro contrato do qual a Emissora seja parte;
6. salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, respeita e obriga-se a respeitar a legislação ambiental e que a utilização dos recursos decorrentes da Emissão não serão destinados a quaisquer finalidades e/ou projetos que possam causar danos sociais e que não atendam rigorosamente as normas legais e regulamentares que regem a Política Nacional de Meio Ambiente;
7. as declarações prestadas nesta Escritura de Emissão são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas;
8. está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e agirá em relação a ela com boa-fé, lealdade e probidade;
9. atua em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (Lei Anticorrupção) e se compromete a cumpri-la na realização suas atividades;
10. a Emissora tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas, exceto para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças;
11. não tem conhecimento da existência de qualquer documento celebrado pela Emissora e/ou qualquer empresa do grupo que possa impedir ou limitar a presente Emissão; e
12. as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.
    1. A Emissora e os Fiadores se obrigam a indenizar e manter a Debenturista indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta (excluídos lucros cessantes e danos indiretos) sofridos pela Debenturista e/ou Agente Fiduciário originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Emissora ou dos Fiadores; (iii) demandas, ações ou processos promovidos por terceiros para discutir os Documentos da Operação, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não sejam decorrentes da ação ou omissão de qualquer tipo atribuível por culpa ou dolo da Debenturista; (iv) eventual alteração nos termos dos Contratos de Locação sem a prévia e expressa anuência dos Debenturistas.

5.4.1. O pagamento de qualquer indenização referida na clausula 5.4., itens “iii” e “iv” acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista e/ou Agente Fiduciário, conforme aplicável, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora ou pelo Fiador de comunicação por escrito da Debenturista e/ou Agente Fiduciário, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas na cláusula 5.4. acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Debenturista, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos e na hipótese da cláusula 5.4, itens “i” e “ii” após decisão transitada em julgado.

**Capítulo VI**

**Da Assembleia Geral de Debenturistas**

6.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

6.1.1. Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura de Emissão, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

6.1.2. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada, com prazo de antecedência da primeira convocação de pelo menos 15 (quinze) dias e o da segunda convocação de 8 (oito) dias: (i) pela Emissora; ou (ii) por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação.

6.1.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

6.1.4. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais dos Debenturistas.

6.1.5. A presidência das Assembleias Gerais de Debenturistas caberá ao debenturista eleito pelos Debenturistas presentes.

6.1.6. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto. A aprovação de deliberações em Assembleias Gerais de Debenturistas deverá observar o disposto nas cláusulas 6.1.7 e 6.1.8 abaixo.

6.1.7. Todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando 66% (sessenta e seis por cento) das Debêntures em Circulação presentes na assembleia em questão, exceto pelas deliberações das seguintes matérias, que dependerão da aprovação de Debenturistas representando a totalidade das Debêntures em Circulação: (a) modificações dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; e (b) alteração no mecanismo de voto ou dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão.

6.1.8. Apenas serão consideradas aprovadas as matérias que tenham sido submetidas à deliberação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme o disposto nesta Escritura de Emissão e na Lei das Sociedades por Ações.

6.1.9. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva assembleia.

6.1.10. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação, serão consideradas “Debêntures em Circulação” as Debêntures subscritas e integralizadas, em circulação no mercado, excluídas Debêntures que: (i) a Emissora possua em tesouraria; (ii) sejam de propriedade da Emissora, de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

* 1. Por força da vinculação da CCI aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, por figurar como securitizadora dos CRI, deverá se manifestar, em qualquer Assembleia Geral de Titulares de Debêntures convocada para deliberar sobre assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI após a realização de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme Termo de Securitização.
  2. 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.

**Capítulo VII**

**Das Despesas**

7.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão, não se limitando às despesas indicadas abaixo, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, sendo que o valor para o pagamento das despesas iniciais, sendo estas consideradas aquelas devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (“Despesas Flat”), será retido pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, do valor a ser pago pela integralização das Debêntures e as demais despesas serão arcadas prioritariamente: i) com o valor remanescente dos Recebíveis da Cessão Fiduciária, quando esta estiver vigente, após o pagamento da parcela mensal do CRI, devida pela Securitizadora; (ii) com os recursos do Fundo de Despesas; (iii) caso a diferença entre o valor Recebíveis da Cessão Fiduciária depositados na Conta Centralizadora e o valor da parcela do CRI não seja suficiente para o pagamento das Despesas, e não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora, ou reembolsadas pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de cobrança pela Securitizadora neste sentido; e (iv) caso a Emissora não honre com o pagamento das Despesas, com os recursos do Patrimônio Separado, ficando a Emissora obrigada a reembolsar o Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de cobrança pela Securitizadora neste sentido. ("Despesas"):

1. todos os emolumentos e declarações de registro e custódia da B3 (segmento CETIP UTVM) relativos tanto à CCI quanto aos CRI, a serem descontados do pagamento do Valor Total das Debêntures;
2. remuneração devida à Securitizadora pela estruturação da operação no montante de R$90.000,00 (noventa mil reais), a ser paga em parcela única até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada do valor a ser pago pela integralização das Debêntures. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
3. remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Securitizadora, no valor mensal de R$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais), corrigido anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI a ser descontada do valor a ser pago pela integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária, terá um acréscimo de 70% (setenta por cento), no caso de reestruturação, repactuação, bem como excussão das Garantias ("Custo de Administração").
4. remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante no montante equivalente a R$ 6.000,00 (seis mil reais), em parcelas anuais, corrigidas anualmente a partir do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, do valor a ser pago pela integralização das Debêntures, sendo que as demais parcelas serão devidas na mesma data dos anos subsequentes;
5. remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante: (i) pela implantação e registro da CCI dos serviços descritos na Escritura de Emissão de CCI, parcela única no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI , a ser descontada, do pagamento do valor a ser pago pela integralização das Debêntures; (ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, a remuneração de R$ 2.000,00 (dois mil reais) anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, do pagamento do valor a ser pago pela integralização das Debêntures, e as demais, nas mesmas data dos anos subsequentes, até a quitação integral da CCI; e (iii) por eventual aditamento da CCI será devida parcela única de R$ 1.000,00 (mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3. A remuneração da Instituição Custodiante será devida mesmo após a Data de Vencimento Final dos CRI, caso a CCI ainda esteja ativa no sistema da B3, sendo os itens (ii) e (iii), corrigidas anualmente pela variação acumulada positiva do IGPM/FGV, a partir da data do primeiro pagamento. O pagamento dos valores devidos no âmbito desta alínea “v” será acrescido dos seguintes tributos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;
6. remuneração, devida ao Agente Fiduciário: (i) a título de implantação dos CRI, será devida, ao Agente Fiduciário, parcela única de R$3.000,00 (três mil reais), a ser paga em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, do valor a ser pago pela integralização das Debêntures; (ii) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, no valor anual de R$ 13.000,00 (treze mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, do valor a ser pago pela integralização das Debêntures e as demais parcelas devidas na mesma data dos anos subsequentes; e (iii) pela verificação da destinação dos recursos, o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por cada data de verificação nos termos da Cláusula 3.6 acima, sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures. O valor das referidas despesas será corrigido anualmente pela variação acumulada positiva do IGPM/FGV, a partir da data do primeiro pagamento. O pagamento dos valores devidos no âmbito desta alínea serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento. Adicionalmente, serão devidos ao Agente Fiduciário, as despesas extraordinárias descritas neste Termo de Securitização;
7. no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, sem limitação: **(i)** comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(ii)** a execução de Garantias; **(iii)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Debenturista e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão; **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e **(v)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Debenturista. Não havendo questionamento ao relatório de horas apresentado dentro do referido prazo, o mesmo presumir-se-á aceito, constituindo-se direito exigível, líquido e certo. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração; condições relacionadas às hipóteses recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, amortização antecipada facultativa, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado, bem como validação de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.
8. as despesas devidas ao Agente Fiduciário continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI.
9. remuneração dos assessores legais da operação, no valor correspondente a R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) em parcela única, até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, do valor a ser pago pela integralização das Debêntures. O referido valor já está acrescido de tributos.
10. remuneração devida a Securitizadora, pela colocação dos CRI, no valor de R$ 29.750,00 (vinte e nove mil, setecentos e cinquenta reais) em parcela única, até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, do valor a ser pago pela integralização das Debêntures;
11. Taxa Anbima conforme tabela de custos Anbima, a ser descontada, do pagamento do valor a ser pago pela integralização das Debêntures;
12. remuneração do Auditor Independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$1.080,00 (mil e oitenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, do pagamento do valor a ser pago pela integralização das Debêntures, e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA/IBGE ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
13. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Emissora ou aos Fiadores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
14. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos titulares de CRI;
15. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
16. despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive às referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e
17. quaisquer emolumentos relacionados à B3 (segmento CETIP UTVM) e à ANBIMA.

7.1.1. A Debenturista realizará, por conta e ordem da Emissora, o pagamento (i) das Despesas Flat, mediante retenção de parte do Preço da Integralização e (ii) das despesas recorrentes conforme previsto no item 7.1. acima.

**Capítulo VIII**

**Das Disposições Gerais**

8.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com esta Escritura de Emissão, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, hipótese em que serão consideradas recebidas na data de seu envio, comprovado por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, do qual deverá constar informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação, nos endereços abaixo indicados:

Se para a Emissora e/ou Fiadores:

**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

Rua Gomes de Carvalho, nº. 1.108, 18º andar,

Vila Olímpia CEP: 74.063-010

Município de São Paulo, Estado de São Paulo

E-mail: andre.frankel@vitacon.com.br

Telefone: (11) 3039-7101

Se para a Debenturista: conforme endereços indicados no boletim de subscrição.

8.1.1. Os Fiadores, a Emissora e seus representantes, nomeiam-se e constituem-se recíprocos procuradores, entre si, para o fim especial de receberem citações iniciais, intimações, notificações ou aviso de qualquer espécie relativa às obrigações oriundas do presente instrumento.

8.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada em até 2 (dois) Dias Úteis, sob pena de ser considerada entregue a comunicação enviada ao endereço anterior.

8.2. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão, entende-se por “Dia(s) Útil(eis)” todo e qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou, feriados nacionais declarado na República Federativa do Brasil; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Considerar-se-ão postergados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa a esta Escritura de Emissão, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

8.3. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

8.4. 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 as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

8.5. As Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do inciso I do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

8.6. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, por si e seus sucessores.

8.7. Exceto se de outro modo aqui disposto, os termos iniciados com letra maiúscula e não expressamente definidos neste documento terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

**Capítulo IX**

**Solução de Controvérsias**

9.1. Fica expressamente convencionado que todos e quaisquer litígios, reclamações ou controvérsias surgidas a respeito ou em relação a esta Escritura de Emissão, serão resolvidas no foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

9.6. O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.7. À exceção dos honorários dos advogados das partes, os quais deverão ser arcados por cada uma das partes, todas as demais despesas e custos de arbitragem deverão ser arcados por uma ou ambas as partes, conforme o tribunal arbitral vier a determinar.

9.8. A Emissora e a Debenturista, por esta Escritura de Emissão, expressamente consentem em aderir e se vincular a esta cláusula compromissória.

E por estarem assim justas e contratadas, a Emissora firma a presente Escritura de Emissão, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura.)

(Página de assinaturas 1/2 da “Escritura Particular da 6ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada em espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Vitacon Participações S.A.”)

Emissora:

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

**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

Fiadores:

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

**ALEXANDRE LAFER FRANKEL**

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

**ANDRÉ FRANKEL**

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

**VITACON PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**VITACON INVESTIMENTOS LTDA.**

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

**VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA.**

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

**TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

(Página de assinaturas 2/2 da “Escritura Particular da 6ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada em espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Vitacon Participações S.A.”)

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF: | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF: |
|  |  |

**ANEXO I À ESCRITURA PARTICULAR DA 6ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

Descrição do Empreendimento Alvo

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | **Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos** | | | |
| **Matrículas do 13º registro de imóveis de são paulo** | **Endereço: Rua Haddock Lobo nº 347** | **Percentual do valor estimado de recursos da Emissão (%)** | **set/2019 a dez/2019** | **jan/2020 a jun/2020** | **jul/2020 a dez/2020** | **jan/2021 a jun/2021** |
| 43.931 | Loja 01 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.932 | Conjunto 02 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.933 | Conjunto 11 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.934 | Conjunto 12 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.935 | Conjunto 21 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.936 | Conjunto 22 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.937 | Conjunto 31 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.938 | 98/118 (noventa e oito, cento e dezoito avos) das vagas de garagens | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.924 | Conjunto 32 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.929 | Conjunto 61 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.930 | Conjunto 62 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.908 | Conjunto 71 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.909 | Conjunto 72 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.910 | Conjunto 81 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.911 | Conjunto 82 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.912 | Conjunto 91 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.913 | Conjunto 92 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.914 | Conjunto 101 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.915 | Conjunto 102 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.916 | Conjunto 111 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.917 | Conjunto 112 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.918 | Conjunto 121 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.919 | Conjunto 122 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.920 | Conjunto 131 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.921 | Conjunto 132 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.922 | Conjunto 141 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
| 43.923 | Conjunto 142 | 3,704% | 2.114.605,54 | - | - | 292.801,87 |
|  |  | **100%** | **Total: R$ 65.000.000,00** | | | |

**ANEXO II À ESCRITURA PARTICULAR DA 6ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A**.

Modelo do Relatório Semestral

**TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS DEBÊNTURES**

São Paulo, [DATA]

À

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**Ref.: Notificação sobre uso dos recursos da 6ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada em espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Vitacon Participações S.A. (“Escritura de Emissão das Debêntures” ou “Debêntures”).**

A **Vitacon Participações S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ sob nº 11.144.772/0001-13, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº. 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.547-0004, neste ato representada nos termos de seu estatuto social por **[•]**, o qual encontra-se registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.456.688, com última alteração registrada em 23 de fevereiro de 2017 sob nº 0.174.699/17-7, nos termos da cláusula 3.6.2 da Escritura de Emissão das Debêntures vem, pelo presente termo, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures utilizados até a data do presente termo, corresponde a R$[•], e referente ao período semestral de [•] a [•], sendo:

| **Denominação do Empreendimento Imobiliário** | **Matrícula/Endereço** | Nº da Nota Fiscal (NF-e) | Destinação dos recursos/etapa do projeto:  Compra de terreno, Incorporação, Infraestrutura, Construção, Marketing e Outros | | **Percentual do Recurso Estimado** | **Percentual do Recurso Utilizado** | **Valor gasto** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [•] | [•] | [•] | [•] | | [•]% | [•]% | R$[•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] | | [•]% | [•]% | R$[•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] | | [•]% | [•]% | R$[•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] | | [•]% | [•]% | R$[•] |
| **Total utilizado no semestre** | | | | | [•]% | [•]% | R$[•] |
| **Total devido/saldo não utilizado** | | | |  | |  | R$[•] |

Por fim, os comprovantes de tais recursos, conforme descritos na cláusula 6.3.2 da Escritura, são enviados por meio de arquivo eletrônico por correio eletrônico para [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agentefiduciario@vortx.com).

Atenciosamente,

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

**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANEXO III À ESCRITURA PARTICULAR DA 6ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

Cronograma de Remuneração das Debêntures

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Data de Pagamento** | **Pagamento de Juros** | **Amortização de Principal** | **Taxa de Amortização (Tai)** |
|
| - |  |  |  |  |
| 1 | 21/10/19 | Sim | Não | 0,0000% |
| 2 | 20/11/19 | Sim | Não | 0,0000% |
| 3 | 20/12/19 | Sim | Não | 0,0000% |
| 4 | 20/01/20 | Sim | Não | 0,0000% |
| 5 | 20/02/20 | Sim | Não | 0,0000% |
| 6 | 20/03/20 | Sim | Não | 0,0000% |
| 7 | 20/04/20 | Sim | Não | 0,0000% |
| 8 | 20/05/20 | Sim | Não | 0,0000% |
| 9 | 22/06/20 | Sim | Não | 0,0000% |
| 10 | 20/07/20 | Sim | Não | 0,0000% |
| 11 | 20/08/20 | Sim | Não | 0,0000% |
| 12 | 21/09/20 | Sim | Não | 0,0000% |
| 13 | 20/10/20 | Sim | Sim | 0,4283% |
| 14 | 20/11/20 | Sim | Sim | 0,3612% |
| 15 | 21/12/20 | Sim | Sim | 0,3966% |
| 16 | 20/01/21 | Sim | Sim | 0,4138% |
| 17 | 22/02/21 | Sim | Sim | 0,3923% |
| 18 | 22/03/21 | Sim | Sim | 0,4085% |
| 19 | 20/04/21 | Sim | Sim | 0,3993% |
| 20 | 20/05/21 | Sim | Sim | 0,3816% |
| 21 | 21/06/21 | Sim | Sim | 0,3762% |
| 22 | 20/07/21 | Sim | Sim | 0,3570% |
| 23 | 20/08/21 | Sim | Sim | 0,2665% |
| 24 | 20/09/21 | Sim | Sim | 0,3740% |
| 25 | 20/10/21 | Sim | Sim | 0,3464% |
| 26 | 22/11/21 | Sim | Sim | 0,3535% |
| 27 | 20/12/21 | Sim | Sim | 0,3948% |
| 28 | 20/01/22 | Sim | Sim | 0,3063% |
| 29 | 21/02/22 | Sim | Sim | 0,3397% |
| 30 | 21/03/22 | Sim | Sim | 0,4979% |
| 31 | 20/04/22 | Sim | Sim | 0,3492% |
| 32 | 20/05/22 | Sim | Sim | 0,3646% |
| 33 | 20/06/22 | Sim | Sim | 0,4077% |
| 34 | 20/07/22 | Sim | Sim | 0,3369% |
| 35 | 22/08/22 | Sim | Sim | 0,2885% |
| 36 | 20/09/22 | Sim | Sim | 0,4263% |
| 37 | 20/10/22 | Sim | Sim | 0,4056% |
| 38 | 21/11/22 | Sim | Sim | 0,4711% |
| 39 | 20/12/22 | Sim | Sim | 0,4423% |
| 40 | 20/01/23 | Sim | Sim | 0,3242% |
| 41 | 20/02/23 | Sim | Sim | 0,5008% |
| 42 | 20/03/23 | Sim | Sim | 0,5103% |
| 43 | 20/04/23 | Sim | Sim | 0,3623% |
| 44 | 22/05/23 | Sim | Sim | 0,5062% |
| 45 | 20/06/23 | Sim | Sim | 0,4955% |
| 46 | 20/07/23 | Sim | Sim | 0,4190% |
| 47 | 21/08/23 | Sim | Sim | 0,3934% |
| 48 | 20/09/23 | Sim | Sim | 0,4399% |
| 49 | 20/10/23 | Sim | Sim | 0,5071% |
| 50 | 20/11/23 | Sim | Sim | 0,6076% |
| 51 | 20/12/23 | Sim | Sim | 0,4867% |
| 52 | 22/01/24 | Sim | Sim | 0,6018% |
| 53 | 20/02/24 | Sim | Sim | 0,6224% |
| 54 | 20/03/24 | Sim | Sim | 0,5633% |
| 55 | 22/04/24 | Sim | Sim | 0,5727% |
| 56 | 20/05/24 | Sim | Sim | 0,7076% |
| 57 | 20/06/24 | Sim | Sim | 0,5594% |
| 58 | 22/07/24 | Sim | Sim | 0,5386% |
| 59 | 20/08/24 | Sim | Sim | 0,5701% |
| 60 | 20/09/24 | Sim | Sim | 0,4767% |
| 61 | 21/10/24 | Sim | Sim | 0,6652% |
| 62 | 20/11/24 | Sim | Sim | 0,6241% |
| 63 | 20/12/24 | Sim | Sim | 0,6140% |
| 64 | 20/01/25 | Sim | Sim | 0,7700% |
| 65 | 20/02/25 | Sim | Sim | 0,6221% |
| 66 | 20/03/25 | Sim | Sim | 0,8472% |
| 67 | 21/04/25 | Sim | Sim | 0,7774% |
| 68 | 20/05/25 | Sim | Sim | 0,7855% |
| 69 | 20/06/25 | Sim | Sim | 0,6960% |
| 70 | 21/07/25 | Sim | Sim | 0,7867% |
| 71 | 20/08/25 | Sim | Sim | 0,7930% |
| 72 | 22/09/25 | Sim | Sim | 0,6878% |
| 73 | 20/10/25 | Sim | Sim | 0,8734% |
| 74 | 20/11/25 | Sim | Sim | 0,8153% |
| 75 | 22/12/25 | Sim | Sim | 0,8465% |
| 76 | 20/01/26 | Sim | Sim | 0,9741% |
| 77 | 20/02/26 | Sim | Sim | 0,9067% |
| 78 | 20/03/26 | Sim | Sim | 0,9693% |
| 79 | 20/04/26 | Sim | Sim | 0,9830% |
| 80 | 20/05/26 | Sim | Sim | 1,0166% |
| 81 | 22/06/26 | Sim | Sim | 0,9575% |
| 82 | 20/07/26 | Sim | Sim | 1,0553% |
| 83 | 20/08/26 | Sim | Sim | 0,9054% |
| 84 | 21/09/26 | Sim | Sim | 1,0345% |
| 85 | 20/10/26 | Sim | Sim | 1,1936% |
| 86 | 20/11/26 | Sim | Sim | 1,0497% |
| 87 | 21/12/26 | Sim | Sim | 1,1707% |
| 88 | 20/01/27 | Sim | Sim | 1,2614% |
| 89 | 22/02/27 | Sim | Sim | 1,2357% |
| 90 | 22/03/27 | Sim | Sim | 1,2752% |
| 91 | 20/04/27 | Sim | Sim | 1,2860% |
| 92 | 20/05/27 | Sim | Sim | 1,2947% |
| 93 | 21/06/27 | Sim | Sim | 1,3429% |
| 94 | 20/07/27 | Sim | Sim | 1,3688% |
| 95 | 20/08/27 | Sim | Sim | 1,2600% |
| 96 | 20/09/27 | Sim | Sim | 1,4434% |
| 97 | 20/10/27 | Sim | Sim | 1,5778% |
| 98 | 22/11/27 | Sim | Sim | 1,5734% |
| 99 | 20/12/27 | Sim | Sim | 1,6642% |
| 100 | 20/01/28 | Sim | Sim | 1,5648% |
| 101 | 21/02/28 | Sim | Sim | 1,6312% |
| 102 | 20/03/28 | Sim | Sim | 1,8483% |
| 103 | 20/04/28 | Sim | Sim | 1,7548% |
| 104 | 22/05/28 | Sim | Sim | 1,9013% |
| 105 | 20/06/28 | Sim | Sim | 1,9290% |
| 106 | 20/07/28 | Sim | Sim | 1,8843% |
| 107 | 21/08/28 | Sim | Sim | 1,9388% |
| 108 | 20/09/28 | Sim | Sim | 2,0862% |
| 109 | 20/10/28 | Sim | Sim | 2,2177% |
| 110 | 20/11/28 | Sim | Sim | 2,3267% |
| 111 | 20/12/28 | Sim | Sim | 2,3363% |
| 112 | 22/01/29 | Sim | Sim | 2,4950% |
| 113 | 20/02/29 | Sim | Sim | 2,6631% |
| 114 | 20/03/29 | Sim | Sim | 2,6904% |
| 115 | 20/04/29 | Sim | Sim | 2,6924% |
| 116 | 21/05/29 | Sim | Sim | 2,9083% |
| 117 | 20/06/29 | Sim | Sim | 2,9997% |
| 118 | 20/07/29 | Sim | Sim | 3,0706% |
| 119 | 20/08/29 | Sim | Sim | 3,1955% |
| 120 | 20/09/29 | Sim | Sim | 3,3035% |
| 121 | 22/10/29 | Sim | Sim | 3,7027% |
| 122 | 20/11/29 | Sim | Sim | 3,9589% |
| 123 | 20/12/29 | Sim | Sim | 4,0145% |
| 124 | 21/01/30 | Sim | Sim | 4,2830% |
| 125 | 20/02/30 | Sim | Sim | 4,3979% |
| 126 | 20/03/30 | Sim | Sim | 4,8266% |
| 127 | 22/04/30 | Sim | Sim | 5,0025% |
| 128 | 20/05/30 | Sim | Sim | 5,4118% |
| 129 | 20/06/30 | Sim | Sim | 5,5880% |
| 130 | 22/07/30 | Sim | Sim | 6,0618% |
| 131 | 20/08/30 | Sim | Sim | 6,4961% |
| 132 | 20/09/30 | Sim | Sim | 6,9114% |
| 133 | 21/10/30 | Sim | Sim | 7,9567% |
| 134 | 20/11/30 | Sim | Sim | 8,6915% |
| 135 | 20/12/30 | Sim | Sim | 9,5373% |
| 136 | 20/01/31 | Sim | Sim | 10,7764% |
| 137 | 20/02/31 | Sim | Sim | 12,0380% |
| 138 | 20/03/31 | Sim | Sim | 14,0359% |
| 139 | 21/04/31 | Sim | Sim | 16,3026% |
| 140 | 20/05/31 | Sim | Sim | 19,6532% |
| 141 | 20/06/31 | Sim | Sim | 24,6393% |
| 142 | 21/07/31 | Sim | Sim | 33,0728% |
| 143 | 20/08/31 | Sim | Sim | 49,7968% |
| 144 | 22/09/31 | Sim | Sim | 100,0000% |

**ANEXO IV À ESCRITURA PARTICULAR DA 6ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

Modelo de Boletim de Subscrição

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES DA**

**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ nº 11.144.772/0001-13

NIRE nº 35.300.456.688

Este boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) refere-se à 6ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada em espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da VitaconVitacon Participações S.A, sociedade inscrita no CNPJ sob nº 11.144.772/0001-13, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº. 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.547-0004, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora”), cuja emissão foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 30 de setembro de 2019, em respeito aos termos e condições da “*Escritura Particular da 6ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada em espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da Vitacon Participações S.A*” (“Escritura de Emissão”).

A remuneração das Debêntures será de acordo com o estabelecido na Escritura de Emissão.

**QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nome / Razão Social  **[∙]** | | | | CPF /CNPJ  nº [∙] | |
| Endereço  [∙] | | | | nº  [∙] | Complemento  [∙] |
| Bairro  [∙] | Cidade/Estado  [∙] | | CEP  [∙] | País  Brasil | Telefone/Fax  [∙] |
| Representante Legal  [∙] | | | | CPF  [∙] | |
| Documento de Identidade  [∙] | | | | Telefone/Fax  [∙] | |
| **Dados Bancários** | | | | | |
| Banco  [∙] | | Agência  [∙] | | Conta Corrente  [∙] | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Quantidades de Debêntures subscritas | Valor Nominal Unitário  R$ | Valor total  R$ |
| [∙] | R$ [∙] | [∙] |

**FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| As Debêntures serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário na data de integralização e forma de integralização previstas abaixo: | | | | |
| Série | Quantidade de Debêntures | Data de Integralização | Forma de Integralização | Valor total a ser pago (R$) |
| [•] | [•] | [•] | Dinheiro | [•] |

**DECLARAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| O subscritor declara estar de acordo com as condições expressas no presente boletim e na Escritura de Emissão. | |
| Local/Data | Assinatura do subscritor ou do representante legal |

**ACEITE**

|  |  |
| --- | --- |
| VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.está de acordo com os termos e condições do presente boletim. | |
| Local/Data | Assinatura do representante da VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. |

**ANEXO V À ESCRITURA PARTICULAR DA 6ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

Características do Contrato de Locação

**Locatária:** WEWORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA., sociedade com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 4o, 5 o, 6 o, 11o e 12 o andares, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ sob o nº 23.301.943/0001-50.

**Valor da Locação**: R$ 116,00/m²/mês

**Área Locável**: 7.188,97 m2

**Valor Mensal do Aluguel:** R$ 833.920,52

**Revisão do Aluguel**: As Partes renunciam ao seu direito de propor ação revisional de aluguel, sendo acordado que após o término do 6o (sexto) ano contado da Data de Início do Aluguel, a Locadora e a Locatária terão o direito de reajustar o Aluguel ao valor de mercado naquele momento. Caso as Partes não tenham chegado a um acordo com relação ao novo aluguel, seu valor será determinado através de laudo de avaliação realizado por empresa corretora de imóveis comerciais, de acordo com mecanismo e empresas a serem definidos no Contrato de Locação. O mesmo processo será usado para determinar o novo valor de aluguel a cada 3 (três) anos após a última revisão ou acordo realizado entre a Locadora e a Locatária. O novo valor de aluguel estipulado permanecerá fixo por 12 (doze) meses após a avaliação e será ajustado pela variação do IGP-M/FGV

**Prazo de Locação:** 15 anos da Data de Início do Aluguel

**Direito de Rescisão Antecipada pela Locatária:** A Locatária terá direito de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação, com relação ao total ou parte da área do Imóvel, sem justa causa e a seu exclusivo critério, mediante aviso prévio à Locadora com 90 (noventa) dias de antecedência, sujeito à multa compensatória correspondente a uma determinada quantidade de alugueis conforme tabela:

|  |  |
| --- | --- |
| **Ano** | **Multa** |
| 1 | 24 meses |
| 2 | 23 meses |
| 3 | 22 meses |
| 4 | 19 meses |
| 5 | 17 meses |
| 6 | 16 meses |
| 7 | 14 meses |
| 8 | 12 meses |
| 9 | 11 meses |
| 10 | 9 meses |
| 11 | 8 meses |
| 12 | 6 meses |
| 13 | 4 meses |
| 14 | 3 meses |
| 15 | 1 mês |

**Garantia:** Para garantir as obrigações da Locatária no Contrato de Locação, a Locatária entregará à Locadora uma garantia corporativa nos limites abaixo mencionados, prestada pela WeWork Companies Inc. O valor de tal garantia será correspondente a uma determinada quantidade de alugueis e será progressivamente reduzido conforme abaixo:

|  |  |
| --- | --- |
| Ano 1 | 24 meses |
| Ano 2 | 23 meses |
| Ano 3 | 22 meses |
| Ano 4 | 19 meses |
| Ano 5 | 17 meses |
| Ano 6 | 16 meses |
| Ano 7 | 14 meses |
| Ano 8 | 12 meses |
| Ano 9 | 11 meses |
| Ano 10 | 9 meses |
| Ano 11 | 8 meses |
| Ano 12 | 6 meses |
| Ano 13 | 4 meses |
| Ano 14 | 3 meses |
| Ano 15 | 1 mês |

**Despesas:** IPTU e Condomínio por conta da Locatária.