**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**

Pelo presente instrumento, de um lado,

**SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, 800, Torre 1, 1º andar, Vila do Golfe, CEP 14027-250, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.060.862/0011-07 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.468.121, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

E, de outro lado,

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

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas em conjunto como “Partes” e individual e indistintamente como “Parte”;

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie* *Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.* (“Escritura” ou “Instrumento”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

* 1. Para os fins desta Escritura, as palavras abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas e não definidas de outra forma neste instrumento, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir:

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário dos CRI”: | A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34. |
| “Alienação Fiduciária de Imóvel”: | A alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída pela Emissora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos da Lei nº 9.514, de acordo com as disposições constantes do item 8.1 desta Escritura, e seus respectivos subitens. |
| “Aluguel Base”: | O aluguel decorrente do Contrato de Locação, vigente na presente data, no valor de R$ 618.432,94 (seiscentos e dezoito mil, quatrocentos e trinta e dois reais e noventa e quatro centavos). |
| “ANBIMA”: | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. |
| “Assembleia Geral Extraordinária”: | A Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora, realizada em 06 de novembro de 2020, na qual foram aprovados os termos e condições da Emissão das Debêntures, a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias, nos termos do item 2.1 desta Escritura. |
| “Atos Societários”: | As atas da Assembleia Geral Extraordinária e da Reunião do Conselho de Administração, quando referidas em conjunto. |
| “B3”: | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| “Cartório de Registro de Imóveis”: | O competente cartório de registro de imóveis da Comarca do Imóvel, nos termos do item 8.1.1 desta Escritura. |
| “Cartório de Registro de Títulos e Documentos”: | Os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes dos signatários do Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do item 8.2.1 desta Escritura. |
| “CCI”: | 01 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, sob a forma escritural, emitida pela Debenturista, nos termos da Escritura de Emissão de CCI. |
| “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”: | A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios a ser constituída pela Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, de acordo com as disposições constantes do item 8.2 desta Escritura, e seus respectivos subitens. |
| “Código Civil”: | A lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| “Código de Processo Civil”: | A lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “Condições Precedentes para Integralização”: | As condições precedentes à integralização das Debêntures, conforme definidas e descritas no item 6.13.1 desta Escritura. |
| “Conta do Patrimônio Separado”: | A conta corrente nº 3033-3, agência nº 3395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora. |
| “Conta de Livre Movimentação”: | A conta corrente nº 07204-6, agência nº 5, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”: | O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia*, celebrado nesta data entre a Emissora, na qualidade de fiduciante e a Debenturista, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Emissora outorgou a Alienação Fiduciária de Imóvel. |
| “Contrato de Cessão Fiduciária”: | O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado nesta data entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Debenturista, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Emissora outorgou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. |
| “Contrato de Custodiante e Registrador”: | O *“Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”,* celebrado entre a Debenturista e a Instituição Custodiante, por meio do qual foi formalizada a contratação da Instituição Custodiante para a prestação dos serviços de agente registrador e custodiante da CCI segundo as disposições da Lei nº 10.931. |
| “Contrato de Distribuição”: | O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, da 102ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*, a ser celebrado nesta data entre a Securitizadora, na qualidade de responsável pela realização da distribuição pública dos CRI, por meio da Oferta Restrita, e a Emissora. |
| “Contrato de Locação”: | O “*Instrumento Particular de Locação de Imóvel Comercial, Composto de Estrutura Física, Maquinário e Equipamentos, para Instalação de uma Unidade Comercial de Operação Logística*”, celebrado em 08 de março de 2007, conforme aditado, sendo o último aditamento correspondente ao *“16º Aditamento ao* *Instrumento Particular de Locação de Imóvel Comercial, Composto de Estrutura Física, Maquinário e Equipamentos, para Instalação de uma Unidade Comercial de Operação Logística”*, datado de 01 de outubro de 2020, por meio do qual o Imóvel foi locado para a Locatária por prazo determinado com término em 30 de junho de 2028. |
| “Créditos Imobiliários”: | Os valores devidos pela Emissora, em decorrência da emissão das Debêntures, conforme previstos nesta Escritura, incluindo a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos desta Escritura. |
| “CRI”: | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 102ª Série da 4ª Emissão da Debenturista, lastreados nos Créditos Imobiliários. |
| “CVM”: | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data de Atualização”: | A data em que ocorrerá a atualização monetária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, de acordo com o Anexo I. |
| “Data de Integralização das Debêntures”: | Corresponde a data em que ocorrer a integralização das Debêntures, a qual, nos termos do item 6.12.1 desta Escritura, será a Data de Integralização dos CRI. |
| “Data de Integralização dos CRI”: | Corresponde a data em que ocorrer a integralização dos CRI, nos termos do item 6.5.3 desta Escritura. |
| “Data de Emissão das Debêntures”: | Será o dia 10 de novembro de 2020, nos termos do item 6.4.1 abaixo. |
| “Data de Pagamento da Remuneração”: | As datas mensais e sucessivas de pagamento da Remuneração das Debêntures, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo I à presente Escritura. |
| “Data de Vencimento das Debêntures”: | Será o dia 01 de outubro de 2029, nos termos do item 6.4.4 abaixo. |
| “Debêntures”: | As 49.658 (quarenta e nove mil, seiscentas e cinquenta e oito) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, da 4ª emissão de debêntures da Emissora, com valor nominal unitário de R$ 1.000,0120587, perfazendo o valor total de R$ 49.658.598,81 (quarenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e noventa e oito reais e oitenta e um centavos). |
| “Dia Útil”: | Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos. |
| “Direitos Creditórios”: | Os direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos no Contrato de Locação. Os Direitos Creditórios encontram-se descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária. |
| “Documentos da Operação”: | Quando em conjunto, (i) a presente Escritura; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Contrato de Custodiante e Registrador; (viii) o boletim de subscrição das Debêntures e os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente operação e que venham a ser celebrados. |
| “Emissão de Debêntures”: | Significa a presente 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora, nos termos desta Escritura e da Lei das Sociedades por Ações. |
| “Emissão dos CRI”: | Significa a 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 102ª Série da Securitizadora. |
| “Emissora”: | A **SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.,** sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, 800, Torre 1, 1º andar, Vila do Golfe, CEP 14027-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.060.862/0011-07, na qualidade de emissora das Debêntures. |
| “Encargos Moratórios”: | Possui o significado que lhe é atribuído no item 6.10.1 desta Escritura. |
| “Escritura”: | Este *Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.,* celebrado nesta data entre a Emissora e a Debenturista. |
| “Escritura de Emissão de CCI”: | O *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado nesta data entre a Debenturista e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Debenturista emitiu a CCI, bem como nomeou a Instituição Custodiante na qualidade de instituição custodiante da CCI, cuja contratação foi formalizada pela Debenturista por meio do Contrato de Custodiante e Registrador. |
| “Escritura Definitiva”: | A escritura pública definitiva de venda e compra, lavrada em 01 de outubro de 2020, perante o 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville, livro 1360, folha 93-F, por meio da qual será formalizada a transferência da propriedade do Imóvel para a Emissora, após o devido registro na matrícula do Imóvel. |
| “Fundo de Despesas”: | O fundo de despesas a ser constituído pela Emissora em favor da Debenturista, nos termos do item 11.5 desta Escritura e seus respectivos subitens, o qual será utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI. |
| “Garantias”: | Quando mencionadas em conjunto, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóvel, e o Fundo de Despesas. |
| “Grupo Econômico”: | O grupo de empresas formado pela Emissora, sociedades controladoras da Emissora, direta ou indireta, brasileira ou estrangeira, bem como sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Emissora, sendo que controle tem o significado estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. |
| “IGP-M”: | O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| “Imóvel”: | A fração ideal correspondente a 27,55% (vinte e sete inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 60.327, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná. Os recursos captados pela Emissora em decorrência desta Emissão de Debêntures serão destinados para o reembolso de despesas incorridas pela Emissora, de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição do Imóvel, nos termos do item 5.1 desta Escritura. |
| “INPC”: | Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. |
| “Instituição Custodiante”: | A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34. |
| “Instrução CVM nº 476”: | Instrução CVM nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada. |
| “Investimentos Permitidos”: | A aplicação em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo certo que tais aplicações deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido no âmbito dos CRI. |
| “JUCESP”: | A Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “Lei nº 9.514”: | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “Lei nº 10.931”: | A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| “Lei nº 13.105”: | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “Lei das Sociedades por Ações”: | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Lei de Registros Públicos”: | A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada. |
| “Livro de Registro”: | O Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos do item 3.6.1 desta Escritura. |
| “Livro de Transferência”: | O Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas, nos termos do item 3.6.1 desta Escritura. |
| “Locatária”: | A Cooperativa Central Aurora Alimentos, com matriz na Cidade de Chapecó, Estado de Santa Catarina, na Rua João Martins nº 219-D, CEP 89.803-040, inscrita no CNPJ sob o nº 83.310.441/0001-17, e filial localizada na Rodovia BR 376, Km 620, na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob o nº 83.310.441/0048-8. |
| “Notificação do Resgate Antecipado Facultativo”: | A notificação a ser enviada pela Emissora à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente à realização do Resgate Antecipado Facultativo, de acordo com os termos previstos no item 9.1.1.4 desta Escritura. |
| “Obrigações Garantidas”: | Todas as obrigações relativas ao pagamento integral e tempestivo de (i) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Emissão de Debêntures, em especial, mas sem se limitar, ao pagamento dos valores devidos na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do item 10.1 desta Escritura; (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCI, dos CRI e à Oferta Restrita, inclusive mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nos termos das Debêntures, desta Escritura e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iv) obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, desta Escritura, dos CRI e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução das Garantias. |
| “Oferta Restrita”: | A oferta pública de distribuição dos CRI, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476. |
| “Operação de Securitização”: | A operação de emissão e Oferta Restrita dos CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, nos termos da Cláusula Sétima desta Escritura. |
| “Patrimônio Separado”: | Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares dos CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Debenturista, administrado pela Debenturista ou, transitoriamente, pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto: (i) pelos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores depositados a título de composição do Fundo de Despesas; (ii) e pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (iii) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos (i) e (ii) acima. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Debenturista e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando a das Despesas do Patrimônio Separado. |
| “Período de Capitalização”: | O intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme item 6.5.2.1 desta Escritura, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive), nos termos do item 6.5.2.1 desta Escritura. |
| “Preço de Integralização”: | O valor que a Debenturista pagará à Emissora a título de integralização das Debêntures subscritas, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação, equivalente ao produto do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata die,* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, pela quantidade de Debêntures emitidas. |
| “Prêmio”: | O prêmio de pré-pagamento devido pela Emissora à Debenturista, nas hipóteses previstas nesta Escritura, a ser calculado nos termos do item 9.3 desta Escritura, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento do prêmio. |
| “Regime Fiduciário”: | O regime fiduciário instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, e a Conta do Patrimônio Separado. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado. |
| “Remuneração”: | Os juros remuneratórios das Debêntures, nos termos do item 6.5.2 desta Escritura. |
| “Resgate Antecipado Compulsório”: | O resgate antecipado compulsório das Debêntures, nos termos do item 9.2 desta Escritura. |
| “Resgate Antecipado Facultativo”: | O resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos do item 9.1 desta Escritura. |
| “Reunião do Conselho de Administração”: | A Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 06 de novembro de 2020, na qual foi aprovada a constituição das Garantias pela Emissora, nos termos do item 2.2 desta Escritura. |
| “Securitizadora”: | A Debenturista, conforme acima qualificada, na qualidade de companhia securitizadora dos CRI. |
| “Seguro”: | O seguro patrimonial do Imóvel, contratado às expensas da Locatária nos termos do item 11.7 do Contrato de Locação. |
| “Termo de Securitização”: | O *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 102ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.,* a ser celebrado na presente data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. |
| “Titulares dos CRI”: | Os investidores que sejam titulares dos CRI. |
| “Tributos”: | Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Escritura, nos termos do item 6.8.2 desta Escritura. |
| “Valor Nominal Unitário”: | O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, correspondente a R$ 1.000,0120587, nos termos do item 6.4.5 desta Escritura. |

# CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÕES

* 1. A Emissão de Debêntures e a celebração desta Escritura, bem como a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e a assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, dentre outros, foram aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora realizada em 06 de novembro de 2020 (“Assembleia Geral Extraordinária”), nos termos do artigo 59, caput, da Lei das Sociedades por Ações.
  2. Adicionalmente, a constituição das Garantias foi aprovada nos termos da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 06 de novembro de 2020 (“Reunião do Conselho de Administração”), em conformidade com o Estatuto Social da Emissora.

# CLÁUSULA TERCEIRA – REQUISITOS

A presente Emissão de Debêntures, para colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos:

* 1. **Arquivamento e Publicação dos Atos Societários**
     1. A ata da Assembleia Geral Extraordinária será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia SP”, nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289, parágrafo 4º, da Lei das Sociedades por Ações.
     2. A ata da Reunião do Conselho de Administração será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “*O Dia SP*”.
     3. A Emissora deverá realizar o protocolo para arquivamento na JUCESP em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que se restabelecer o regular funcionamento da JUCESP, nos termos da Medida Provisória 931, definida no item 3.2.1, abaixo.
     4. A publicação dos Atos Societários, prevista nos itens acima, deverá ser realizada pela Emissora no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após o devido arquivamento na JUCESP.
  2. **Inscrição desta Escritura e seus aditamentos na JUCESP**
     1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados para arquivamento na JUCESP no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que se restabelecer o regular funcionamento da JUCESP, nos termos do inciso II e do parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, de acordo com o disposto no artigo 6º, inciso II, da Medida Provisória nº 931, de 30 de março de 2020 (“Medida Provisória 931”).
     2. Uma via original devidamente arquivada da ata da Assembleia Geral Extraordinária, da ata da Reunião do Conselho de Administração e desta Escritura, e seus eventuais aditamentos, observados os termos do item 3.2.1, acima, deverão ser encaminhadas à Debenturista, com cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, em até 05 (cinco) Dias Úteis dos respectivos arquivamentos e publicações.
  3. **Não Registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA** 
     1. A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM e na ANBIMA.

* 1. **Registro para** **Colocação e** **Negociação** 
     1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada, exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.
     2. As Debêntures não serão registradas ou depositadas para distribuição no mercado primário, para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.
  2. **Agente Fiduciário das Debêntures**
     1. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses dos debenturistas.
  3. **Registro do “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” e “Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas”**
     1. Foram devidamente arquivados e registrados na JUCESP um “Livro de Registro de Debêntures Nominativas”, no qual constarão as condições essenciais da Emissão de Debêntures, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações (“Livro de Registro”), e um “Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas”, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares (“Livro de Transferência”).
     2. A Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados Data de Integralização das Debêntures pela Debenturista, enviar à Debenturista cópia do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista, devidamente lavrado no Livro de Registro, com cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. De acordo com o seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social as seguintes atividades (a) armazéns gerais, incluindo, sem limitação, a atividade de armazenamento de sementes; (b) carga e descarga e transporte rodoviário de cargas; (c) produção, envasamento, fracionamento, empacotamento e comércio de produtos alimentícios, *in natura* ou congelados, frutas e legumes processados, por conta própria e/ou de terceiros, incluindo também só o fornecimento (terceirização) de mão de obra, por processo automatizado ou não; (d) empacotamento, envasamento, fracionamento, manipulação, inspeção, formulação, embalagem (a vácuo, com papel alumínio e outros) e etiquetagem por conta própria e/ou de terceiros, incluindo também apenas o fornecimento (terceirização) de mão de obra, de frutas e de produtos alimentícios para consumo humano, alimentos para animais e de produtos diversos (líquidos ou sólidos), por processo automatizado ou não; (e) aluguel de imóveis próprios; e (f) participação em outras sociedades, direta e indiretamente, na qualidade de sócia ou acionista, no Brasil ou no exterior.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

* 1. Os recursos líquidos captados pela Emissora correspondente a R$ 49.304.384,36 (quarenta e nove milhões, trezentos e quatro mil, trezentos e oitenta e quatro reais e trinta e seis centavos) (isto é, após a retenção de recursos para o pagamento das despesas *flat* da Operação de Securitização no valor total de R$ 264.214,45 (duzentos e sessenta e quatro mil, duzentos e quatorze reais e quarenta e cinco centavos), conforme descritas no Anexo II desta Escritura bem como para a constituição inicial do Fundo de Despesas, nos termos do item 7.5 desta Escritura) terão como finalidade o reembolso de despesas incorridas pela Emissora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita, de natureza imobiliária diretamente atinentes à aquisição do Imóvel, que corresponde à fração ideal de 27,55% (vinte e sete inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 60.327, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná (“Reembolso”), nos termos previstos na Escritura Definitiva.
     1. Na data de assinatura da presente Escritura, a certidão de matrícula atualizada do Imóvel, referente ao Reembolso, não foi apresentada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que a Emissora obriga-se a enviar a respectiva certidão de matrícula atualizada, no prazo de 30 (trinta) dias após a data de assinatura desta Escritura.
  2. A Emissora encaminhou para a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente a data de assinatura desta Escritura, a comprovação da parcela destinada ao Reembolso, por meio do relatório constante do Anexo VI, devidamente assinado por seus representantes legais (“Relatório de Reembolso”), acompanhado do comprovante de pagamento das despesas referentes à parcela do preço de aquisição do Imóvel, por meio da apresentação de cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição e do termo de quitação da aquisição do Imóvel, bem como de cópia da certidão integral da Escritura Definitiva.
  3. Exclusivamente mediante o recebimento do comprovante mencionado no item 5.2, acima, o Agente Fiduciário dos CRI verificou o cumprimento da destinação da totalidade dos recursos assumida pela Emissora à título de reembolso. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI pela verificação da destinação dos recursos acima será realizada em parcela única na forma do Termo de Securitização.
     1. Na hipótese da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI ser exigido por autoridade competente a comprovar a destinação dos recursos objeto desta Emissão de Debêntures, a Emissora enviará à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI os documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, emitidos automaticamente durante a emissão das notas fiscais, faturas, recibos, extratos, dentre outros) e informações necessárias para a comprovação das despesas a serem reembolsadas, em até 10 (dez) dias contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.
     2. A Emissora declara que os documentos encaminhados são verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos.
     3. A Emissora, no âmbito desta Escritura, se obriga em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quinta e suas subcláusulas, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da presente Emissão de Debêntures, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.
     4. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta cláusula.
  4. A Debenturista, na qualidade de Securitizadora e emissora dos CRI, deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI declaração certificando que as despesas a serem objeto de reembolso nos termos do item 5.1., acima, não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em créditos imobiliários na destinação, nos termos do Termo de Securitização e conforme Anexo VII à presente Escritura.
  5. A Emissora, na qualidade de contribuinte da relação jurídico-tributária decorrente do IOF, obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Debenturista e, ainda, o Agente Fiduciário dos CRI (conforme o caso) em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso as autoridades competentes entendam que o Imóvel não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Emissora se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Debenturista ou, ainda, pelo Agente Fiduciário dos CRI (conforme o caso) em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emissora em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pela Debenturista ou Agente Fiduciário dos CRI.

# CLÁUSULA SEXTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DE DEBÊNTURES E DAS DEBÊNTURES

* 1. **Número da Emissão de Debêntures**
     1. A presente Escritura constitui a 4ª emissão privada de debêntures da Emissora.
  2. **Valor Total da Emissão** 
     1. O valor total da Emissão é de R$ 49.658.598,81 (quarenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e noventa e oito reais e oitenta e um centavos) na Data de Emissão das Debêntures.
  3. **Número de Séries** 
     1. A Emissão será realizada em série única.
  4. **Características Básicas**
     1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia 10 de novembro de 2020 (“Data de Emissão das Debêntures”).
     2. **Conversibilidade,** **Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.
     3. **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures serão automaticamente convoladas em espécie com garantia real, no momento em que for constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do item 8.3.2 desta Escritura.

* + 1. **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 107 (cento e sete) meses contados da Data Emissão, vencendo em 01 de outubro de 2029 (“Data de Vencimento das Debêntures”).
    2. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,0120587, na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
    3. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 49.658 (quarenta e nove mil, seiscentas e cinquenta e oito) Debêntures equivalentes ao montante de R$ 49.658.598,81 (quarenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e noventa e oito reais e oitenta e um centavos) na Data de Emissão.
  1. **Atualização e Remuneração**
     1. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do INPC, aplicado anualmente, na Data de Atualização, conforme Anexo I, calculado da seguinte forma:

, onde:

*VNa* = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VNb* = Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento

*C* = Fator resultante da variação acumulada do INPC calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado anualmente, da seguinte forma:

*NIk* = Número índice do INPC referente ao mês de maio do ano da atualização.

*NIk-1* = Número índice do INPC utilizado na última Data de Atualização. Para a primeira Data de Atualização será o número índice do INPC referente ao mês de maio de 2020.

* + 1. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 7,02% (sete inteiros e dois centésimos por cento) ao ano. A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Integralização dos CRI, ou da data de início do último Período de Capitalização, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração, de acordo com a fórmula definida no item 6.5.3 abaixo.
       1. Define-se Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive) (“Período de Capitalização”).
       2. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures.
       3. As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento dos juros, por todo o Período de Capitalização.
    2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

*J* = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNa* = Conforme definido no item 6.5.1 desta Escritura;

*Fator de Juros* = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

i = 7,020000000.

*dcp* = Número de dias corridos entre a Data de Pagamento da Remuneração anterior (inclusive) e a Data de Pagamento da Remuneração atual (exclusive). Para fins de cálculo do dcp da primeira Data de Pagamento da Remuneração, será considerado o número de dias corridos entre a Data de Integralização dos CRI (inclusive) e a Data de Pagamento da Remuneração atual (exclusive) acrescido do prêmio de 01 (um) dia.

*dct* = Número de dias corridos entre a Data de Pagamento da Remuneração mensal anterior (inclusive), conforme o caso e a próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Exclusivamente para o primeiro período será considerado “dct” como 30 dias corridos.

**Observações:** “Data de Pagamento da Remuneração” corresponde às datas indicadas na tabela constante do Anexo I à presente Escritura.

* 1. **Pagamento da Remuneração**
     1. A partir da Data de Integralização dos CRI, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensalmente e sucessivamente, nas Datas de Pagamento da Remuneração.
  2. **Amortização**
     1. Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula Nona e na Cláusula Dez abaixo, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente conforme cronograma estabelecido no Anexo I desta Escritura.
     2. O cálculo da amortização de principal das Debêntures será realizado com base na seguinte fórmula:

AMi = VNa x Tai

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

VNa = Conforme definido no item 6.5.1 desta Escritura.

Tai = taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, que corresponde aos percentuais de amortização indicados na tabela constante do Anexo I desta Escritura.

* 1. **Local de Pagamento**
     1. Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.
     2. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Escritura (“Tributos”), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre esta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador esta Escritura, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.
  2. **Prorrogação dos Prazos**

* + 1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Debenturista, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
  1. **Encargos Moratórios**
     1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido em atraso e juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “Encargos Moratórios”).
  2. **Decadência dos Direitos aos Acréscimos**
     1. Sem prejuízo do disposto no item 6.10 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado enviado pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
  3. **Forma de Subscrição e Integralização**

* + 1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição, nos termos do Anexo III desta Escritura. As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Integralização dos CRI, após o integral cumprimento das Condições Precedentes para Integralização, conforme previstas no item 6.13.1 desta Escritura (“Data de Integralização das Debêntures”), sendo que o preço de integralização das Debêntures corresponderá ao produto do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata die*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, pela quantidade de Debêntures emitidas (“Preço de Integralização”), observadas as deduções previstas no item 7.5 desta Escritura. Caso a integralização dos CRI seja realizada após 15h00 (horário de Brasília), a integralização das Debêntures será realizada no Dia Útil seguinte, sem acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios.
       1. A integralização das Debêntures será realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação.
  1. **Condições Precedentes para Integralização**
     1. Condições Precedentes para Integralização: A integralização das Debêntures pela Debenturista está sujeita, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao atendimento das seguintes condições (“Condições Precedentes para Integralização”), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura desta Escritura, ou cujo atendimento poderá ser renunciado a critério da Debenturista, conforme venha a ser deliberado pelos Titulares dos CRI:

1. celebração e perfeita formalização desta Escritura pelos respectivos signatários
2. comprovação de que a Debenturista é a única titular das Debêntures mediante a apresentação de cópia simples do Livro de Registro;
3. recebimento pela Securitizadora da ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, que deliberou a respeito da emissão das Debêntures, devidamente assinada;
4. recebimento pela Securitizadora da ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, que deliberou a respeito da constituição das Garantais, devidamente assinada;
5. envio à Debenturista de cópias autenticadas da ata da Assembleia Geral Extraordinária e da ata da Reunião do Conselho de Administração mencionadas nos itens (c) e (d), acima, registradas, conforme o caso, no respectivo livro societário;
6. cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição;
7. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos respectivos signatários dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;
8. conclusão da auditoria jurídica (*due diligence*), referente às questões jurídicas relacionadas à Emissora, e elaboração de Opinião Legal, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação e da própria Operação de Securitização, tudo em termos satisfatórios para os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o assessor legal contratado;
9. cumprimento pela Emissora de todas as exigências legais e contratuais aplicáveis para a celebração e formalização de todos os Documentos da Operação dos quais é partes;
10. obtenção do registro da Oferta Restrita dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;
11. liquidação financeira da Oferta Restrita, mediante subscrição e integralização da totalidade dos CRI; e
12. não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado estabelecido nesta Escritura.
    1. **Repactuação**
       1. Não haverá repactuação programada das Debêntures.
    2. **Publicidade**
       1. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos.
    3. **Comprovação de Titularidade das Debêntures**
       1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro da Emissora. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro em prazo não superior a 05 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Integralização das Debêntures. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita no presente item quanto à inscrição da Debenturista, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista, cópia autenticada da página do Livro de Registro da Emissora que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures, com cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.
    4. **Liquidez e Estabilização**
       1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

CLÁUSULA SÉTIMA – VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

* 1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito de operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na Emissão dos CRI, mediante assinatura no respectivo boletim de subscrição das Debêntures, nos termos do Anexo III desta Escritura.
  2. Após a subscrição das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista (i) será a única titular dos Créditos Imobiliários, e (ii) emitirá uma CCI para representar os Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, sendo que as Debêntures e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pela CCI, serão utilizados como lastro dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, e os CRI serão objeto da Oferta Restrita.
  3. A Emissora obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da Operação de Securitização a que se refere o item 7.2 acima
  4. Em vista da vinculação a que se refere o item 7.2 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Debenturista, em razão do Regime Fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista ou dos Titulares dos CRI.
  5. A Emissora desde já autoriza a Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, a reter do Preço de Integralização o montante correspondente a R$ 264.214,45 (duzentos e sessenta e quatro mil, duzentos e quatorze reais e quarenta e cinco centavos), para o pagamento das despesas *flat* da Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo II desta Escritura, e o montante correspondente a R$ 90.000,00 (noventa mil reais), para a constituição inicial do Fundo de Despesas, nos termos do item 11.5 desta Escritura.
  6. A Securitizadora, conforme previsto no Termo de Securitização, instituirá o Regime Fiduciário sobre as Debêntures, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os Créditos Imobiliários, conforme representados pela CCI e vinculados aos CRI, de forma que as Debêntures, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os referidos Créditos Imobiliários não estejam sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Securitizadora. Neste sentido, as Debêntures, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

1. constituirão Patrimônio Separado;
2. permanecerão segregadas do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
3. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados;
4. estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
5. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
6. somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.
   1. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades:
7. acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nesta Escritura, apurando e informando à Emissora os valores por ela devidos, nos termos desta Escritura;
8. dar quitação com relação ao recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Emissora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários;
9. a emissão dos termos de liberação de garantias, com o acompanhamento do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais; e
10. responsabilizar-se pela excussão das Garantias, com o acompanhamento do Agente Fiduciário, e repasse dos valores à Emissora ou aos Titulares dos CRI, conforme o caso.
    1. Todos os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários ou dos Direitos Creditórios, que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Debenturista, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido, em especial, aos Titulares dos CRI. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Debenturista.
       1. A Debenturista não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por morosidade (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes de tal morosidade.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

* 1. **Constituição e Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel**
     1. A Alienação Fiduciária de Imóvel foi formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e qualquer aditamento subsequente, no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Imóvel (“Cartório de Registro de Imóveis”), nos termos do dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 e do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto nas Cláusulas 8.1.2, e seus respectivos subitens, abaixo.
     2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser (i) prenotado para registro no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura da presente Escritura; e (ii) registrado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 120 (cento e vinte) dias após a data de sua celebração, prazo este prorrogável por 02 (dois) períodos sucessivos de 30 (trinta) dias caso necessários em razão de mora do Cartório de Registro de Imóveis, desde que a Emissora comprove estar sendo diligente e esteja cumprindo, de forma tempestiva, nos termos da legislação aplicável, as eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis e que comprove que a prenotação está mantida, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel para a obtenção dos referidos registros.
        1. As Partes desde já acordam que não será considerado inadimplemento da obrigação prevista no item 8.1.2, acima, caso seja verificada a impossibilidade de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em razão de qualquer situação inerente ao Imóvel ou à antecessora imediata na cadeia dominial do Imóvel, cuja causa decorra de fatos ou atos anteriores à lavratura da Escritura Definitiva, mesmo que venha a ser declarado ou identificado em momento posterior à lavratura da Escritura Definitiva, e não seja de conhecimento da Emissora.
        2. Caso seja verificado a impossibilidade de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Securitizadora deverá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo previsto no item 8.1.2, acima, uma assembleia geral de Titulares dos CRI para deliberar a respeito: (i) da declaração do Resgate Antecipado Compulsório nos termos do item 9.2.1, “(iv)”, desta Escritura, ou eventual substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que seja verificado que o não registro da Alienação Fiduciária de Imóvel decorreu comprovadamente de ato ou fato atribuível à Emissora; e/ou (ii) da prorrogação do prazo para registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.
     3. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverão ser registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua celebração, prorrogáveis por tantos dias quantos forem necessários em razão de mora do Cartório de Registro de Imóveis, desde que a Emissora comprove estar sendo diligente e esteja cumprindo, de forma tempestiva, nos termos da legislação aplicável, as eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis e que comprove que a prenotação está mantida, sendo certo que a prenotação dos eventuais aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura por todas as partes, observado o prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da assinatura dos aditamentos para a obtenção dos referidos registros.
     4. A Emissora deverá, dentro do prazo previsto no item 8.1.2, acima, para o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e dentro do prazo previsto no item 8.1.3, acima, para os aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, entregar à Debenturista 1 (uma) via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrados no Cartório de Registro de Imóveis, bem como a certidão de matrícula do Imóvel contemplando o correspondente registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, com cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.
  2. **Constituição e Registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**
     1. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios foi formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, e será constituída mediante o registro do referido contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo (“Cartório de Registro de Títulos e Documentos”), nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 129 da Lei de Registros Públicos.
     2. O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser (i) protocolado para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura; e (ii) registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos.
     3. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua celebração, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos, sendo certo que o protocolo dos aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos deverá ser realizado no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura por todas as partes.
     4. A Emissora deverá, dentro do prazo previsto no item 8.2.2, acima, para o Contrato de Cessão Fiduciária, e dentro do prazo previsto no item 8.2.3, acima, para os aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária, entregar à Debenturista 1 (uma) via original do Contrato Cessão Fiduciária, bem como de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, com cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.
     5. Os pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, deverão ser realizados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.
     6. Caso o Contrato de Locação, objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, seja, por qualquer motivo, rescindido, resilido, cancelado, anulado ou não esteja vigente em razão do decurso de seu prazo de duração, e a Locatária deixe de figurar como locatária da relação consubstanciada no Contrato de Locação, a Emissora deverá outorgar a cessão fiduciária sobre eventuais novos contratos de locação que venham a ser celebrados sobre o Imóvel ou suas benfeitorias em favor da Debenturista e em garantia das Obrigações Garantidas, mediante a realização de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração dos referidos novos contratos de locação, sendo certo que a obrigação da Emissora está limitada a outorgar a cessão fiduciária sobre novos contratos de locação que representem, individualmente ou em conjunto, montantes mensais equivalentes a, no máximo, a parcela mensal devida de Remuneração e amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.Fica desde já estabelecido que a presente obrigação da Emissora está relacionada exclusivamente à novos contratos de locação que venham a ser celebrados sobre o Imóvel, não constituindo obrigação da Emissora realizar o reforço ou substituição da garantia mediante a constituição de cessão fiduciária em garantia sobre quaisquer outros contratos de locação no qual figure na qualidade de locadora e seja a legítima titular dos respectivos direitos creditórios.

* + - 1. Caso seja verificada qualquer situação de término do Contrato de Locação, nos termos do item 8.2.6, acima, a Emissora deverá comprovar semestralmente à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a situação de vacância do Imóvel, mediante a entrega de declaração substancialmente nos termos do Anexo IV desta Escritura de Emissão de Debêntures, a qual, para todos os fins e efeitos, será considerada como documento hábil para a comprovação da situação de vacância do Imóvel.
      2. Durante toda a vigência da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia de todas as Obrigações Garantidas, a Emissora promete ceder fiduciariamente à Debenturista os direitos creditórios decorrentes da renovação do Contrato de Locação, bem como de quaisquer outros contratos de locação que venham a ser celebrados a partir da presente data e que tenham por objeto o Imóvel ou suas benfeitorias, observados os limites e demais disposições previstos neste item 8.2.6 e seus respectivos subitens. Aplicar-se-ão aos futuros direitos creditórios todas as disposições do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo que, uma vez incluídos os novos direitos creditórios à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mediante a celebração do respectivo aditamento, nos termos do item 8.2.6.3, abaixo,: (i) os futuros direitos creditórios estarão sujeitos à todos os termos e condições constantes deste instrumento e do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) para todos os fins e efeitos, o termo “Direitos Creditórios” passará a designar a totalidade dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo os futuros direitos creditórios.
      3. As Partes desde já se comprometem a aditar o Contrato de Cessão Fiduciária com o objetivo de (i) acrescentar os direitos creditórios mencionados no item 8.2.6.2, acima, à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e (ii) consolidar a relação dos Direitos Creditórios constantes do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária. O aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária será realizado de modo a prever substancialmente a alteração do seu Anexo I.
    1. Desde que não se verifique qualquer mora ou inadimplemento nas Obrigações Garantidas, observados os eventuais prazos de cura, os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, em decorrência dos Direitos Creditórios, serão liberados em até 02 (dois) Dias Úteis após o seu recebimento, pela Securitizadora à Emissora, mediante a transferência dos respectivos recursos para a Conta de Livre Movimentação.
    2. Os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, bem como os recursos que venham a ser nela depositados decorrentes dos Direitos Creditórios, não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Emissora, nos termos do item 8.2.7, acima, nos seguintes casos:

1. caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previstos no item 10.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. Neste caso os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado ficarão retidos até que ocorra a deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, a respeito da declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures; e
2. caso seja verificado o inadimplemento da obrigação de pagamento da Remuneração das Debêntures ou da amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures, pela Emissora, nas datas previstas no Anexo I desta Escritura. Neste caso, os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado ficarão retidos até que seja verificado o cumprimento das Obrigações Garantidas inadimplidas.

* 1. **Convolação das Debêntures para a Espécie com Garantia Real**
     1. As Debêntures serão convoladas para a espécie com garantia real, após o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou do Contrato de Cessão Fiduciária, no Cartório de Registro de Imóveis ou nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme o caso, nos termos dos itens 8.1 e 8.2 desta Escritura, de modo que as Debêntures passarão a contar com as seguintes garantias reais:

1. a Alienação Fiduciária de Imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, a ser constituída pela Emissora em favor da Debenturista, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e após o devido registro de referido contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis; e
2. a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em caráter irrevogável e irretratável, a ser constituída pela Emissora em favor da Debenturista, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, e após o devido registro de referido contrato nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.
   * 1. As Debêntures passarão automaticamente a ser da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, no momento em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ou o Contrato de Cessão Fiduciária for devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme o caso, o que ocorrer primeiro. A Emissora compromete-se a promover o aditamento desta Escritura, substancialmente na forma da minuta constante do Anexo V desta Escritura, para formalizar a convolação das Debêntures da espécie quirografária para a espécie com garantia real, em até 05 (cinco) Dias Úteis após o registro de tais Garantias, sem a necessidade de prévia aprovação da Debenturista, ou realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI ou de qualquer outro ato societário da Emissora

# CLÁUSULA NONA – RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO

* 1. **Resgate Antecipado Facultativo**
     1. Resgate Antecipado Facultativo: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures em circulação (“Resgate Antecipado Facultativo”).
        1. O valor a ser pago à Debenturista em razão do Resgate Antecipado Facultativo (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo”) deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário a ser resgatado, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) do Prêmio, a ser calculado nos termos do item 9.3 abaixo, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo resgate.

* + - 1. Independentemente do período em que o Resgate Antecipado Facultativo venha a ser exercido pela Emissora, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo não poderá ser inferior ao Aluguel Base, corrigido pela variação acumulada positiva do INPC até a última Data de Atualização, multiplicado pelo número de meses faltantes entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento das Debêntures, com o objetivo de que seja alcançado um total de 107 (cento e sete) parcelas de pagamento da Remuneração e amortização das Debêntures, conforme previstas no Anexo I desta Escritura, considerando a soma do número de parcelas já pagas e as parcelas ainda devidas.
      2. O Valor do Resgate Antecipado Facultativo, calculado nos termos do item 9.1.1.1, acima, não poderá, em qualquer hipótese, ser inferior aos valores previstos no item 9.1.1.2, acima, prevalecendo o maior entre as duas formas de cálculo do Valor do Resgate Antecipado Facultativo.
      3. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação por escrito à Debenturista, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (“Notificação do Resgate Antecipado Facultativo”). A Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (b) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo. O valor do Prêmio e do pagamento devido à Debenturista, a ser pago pela Emissora e repassado aos Titulares dos CRI, deverá ser devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI, até a data do efetivo pagamento.
      4. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.
      5. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.
  1. **Resgate Antecipado Compulsório**
     1. A Emissora obriga-se a realizar o resgate antecipado compulsório da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Compulsório”) nas seguintes hipóteses:

1. caso, por ato ou fato que decorra de culpa comprovada da Emissora, a Alienação Fiduciária do Imóvel e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deixem de ser registradas nos prazos estabelecidos nos itens 8.1.2, 8.1.3, 8.2.2 e 8.2.3 desta Escritura e nos respectivos instrumentos que formalizam as Garantias.
2. caso o Contrato de Locação, objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, seja, por qualquer motivo, rescindido, resilido, cancelado, anulado ou não esteja vigente em razão do decurso de seu prazo de duração, e a Locatária deixe de figurar como locatária da relação consubstanciada no Contrato de Locação, desde que Emissora deixe de constituir a cessão fiduciária em garantia sobre eventuais novos contratos de locação que venham a ser celebrados sobre o Imóvel ou suas benfeitorias, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração dos referidos novos contratos de locação, nos termos do item 8.2.6 desta Escritura, ou deixe de observar o procedimento previsto no item 8.2.6.1 desta Escritura, conforme o caso;
3. caso seja verificado o descumprimento pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada com a constituição ou manutenção das Garantias, estabelecida nesta Escritura ou nos documentos que formalizam a constituição das Garantias, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias;
4. caso a Alienação Fiduciária de Imóvel ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios venham a se tornar comprovadamente, no todo ou em parte, ilegais, inexistentes, ineficazes, inválidas, nulas ou inexequíveis, por ato ou fato que decorra de culpa comprovada da Emissora, e desde que a Emissora não realize o reforço ou substituição das Garantias, diante da hipótese prevista neste item, conforme aprovação prévia da Debenturista de acordo com as deliberações dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia; e
5. ocorrência de qualquer das hipóteses legais previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, caso decorrentes de culpa comprovada da Emissora e não sanadas em 15 (quinze) dias após a ocorrência.
   * + 1. Em caso de Resgate Antecipado Compulsório, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) do Prêmio, a ser calculado nos termos do item 9.3 desta Escritura (“Valor do Resgate Antecipado Compulsório”).
       2. O Resgate Antecipado Compulsório deverá ser realizado em até 12 (doze) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora por meio de carta protocolada no endereço constante do item 15.1.1 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 6.10 acima.
     1. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.
   1. **Prêmio**
      1. O Valor do Resgate Antecipado Facultativo, o Valor do Resgate Antecipado Compulsório, ou o Valor de Vencimento Antecipado (exclusivamente para os eventos de vencimento antecipado previstos no item 10.1.1 desta Escritura), conforme o caso, será calculado da seguinte forma:

Legenda:

V = Valor do Resgate Antecipado Facultativo, Valor do Resgate Antecipado Compulsório ou Valor de Vencimento Antecipado, conforme o caso, considerando o período de seu exercício ou declaração, conforme tabela abaixo, contado da Data de Integralização dos CRI, bem como prêmio sobre o saldo devedor das Debêntures.

VNa = Conforme definido no item 6.5.1 desta Escritura.

J = Conforme definido no item 6.5.3 acima.

P = Prêmio conforme tabela abaixo:

|  |  |
| --- | --- |
| Mês de exercício do respectivo evento de resgate antecipado ou declaração de vencimento antecipado, contado a partir da Data de Integralização dos CRI | Prêmio |
| Até o 12º mês | 10,0% (dez por cento) |
| do 13º ao 24º mês | 9,0% (nove por cento) |
| do 25º ao 36º mês | 8,0% (oito por cento) |
| do 37º ao 48º mês | 7,0% (sete por cento) |
| do 49º ao 60º mês | 6,0% (seis por cento) |
| do 61º ao 72º mês | 5,0% (cinco por cento) |
| do 73º ao 84º mês | 4,0% (quatro por cento) |
| do 85º ao 96º mês | 3,0% (três por cento) |
| A partir do 97º mês | 2,0% (dois por cento) |

* + - 1. Para o cálculo do valor de resgate deverá ser utilizado o Número Índice do INPC referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de resgate antecipado dos CRI.

# CLÁUSULA DEZ – VENCIMENTO ANTECIPADO

* 1. Observado o disposto nesta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão de Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial da Debenturista para a Emissora neste sentido, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos nos itens 10.1.1 e 10.1.2, abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”), observados os prazos de cura previstos em cada Evento de Vencimento Antecipado.
     1. Eventos de Vencimento Antecipado com Multa: Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam a incidência de multa sobre os valores devidos pelo vencimento antecipado das Debêntures, aplicando-se o disposto no item 10.5.1, abaixo:

1. inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, aos instrumentos que formalizam as Garantias ou aos documentos que formalizam a emissão dos CRI, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos, ressalvado o inadimplemento de qualquer parcela de Remuneração ou amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devidas nos termos do Anexo I desta Escritura, que constitui evento de vencimento antecipado específico e autônomo previsto no item “(b)”, abaixo;
2. inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de 3 (três) parcelas acumuladas da Remuneração e/ou da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme previstas nesta Escritura e em seu Anexo I;
3. (i) decretação de falência da Emissora; (ii) pedido de autofalência pela Emissora; (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora; ou (iv) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora, nos termos da legislação aplicável;
4. (i) pedido de falência da Emissora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou (ii) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
5. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações decorrentes desta Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovado em assembleia geral de Titulares dos CRI;
6. a redução de capital social da Emissora, (i) caso a Emissora tenha verificado, ou tenha sido notificada pela Debenturista, da ocorrência um Evento de Vencimento Antecipado não sanado no respectivo prazo de cura, conforme previsto nesta Escritura; (ii) caso esteja em curso um evento de Resgate Antecipado Compulsório; ou (iii) caso a redução do capital social da Emissora seja superior a 20% (vinte por cento) do capital social vigente à época;
7. alienação ou qualquer forma de transferência do Imóvel, sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista, conforme aprovado em assembleia geral de Titulares dos CRI;
8. criação de ônus sobre o Imóvel, sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista, conforme aprovado em assembleia geral de Titulares dos CRI, ressalvado a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel;
9. provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora na presente Escritura, nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias ou nos documentos que formalizam a emissão dos CRI, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias;
10. distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias relacionadas à emissão dos CRI, ou obrigações não pecuniárias relacionadas à constituição e manutenção das Garantias, conforme previstas nesta Escritura e nos documentos que formalizam as Garantias, observado os prazos de cura estabelecidos nesta Escritura e nos Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias;
11. caso a Emissora descumpra as obrigações de aplicação dos recursos oriundos da Emissão, conforme descrita na Cláusula Quinta desta Escritura, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias;
12. concessão, pela Emissora de qualquer forma de garantia para obrigações de sociedades não pertencentes ao Grupo Econômico da Emissora;
13. caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto a existência, validade, eficácia ou exigibilidade das Debêntures, ou que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, ainda que os recursos sejam depositados em juízo; ou
14. caso por qualquer razão as Debêntures deixem de ser exigíveis.
    * 1. Eventos de Vencimento Antecipado sem Multa: Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que não acarretam a incidência de multa pelo vencimento antecipado das Debêntures:
15. descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária não relacionada com a constituição e manutenção das Garantias, estabelecida nesta Escritura, e nos demais Documentos da Operação, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias;
16. vencimento antecipado de quaisquer instrumentos financeiros a que esteja sujeita a Emissora, desde que representem montantes superiores a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
17. protestos de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento a Emissora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados no prazo de cura de até 45 (quarenta e cinco) dias, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora no prazo de cura de até 30 (trinta) dias;
18. não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias;
19. transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
20. cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, que resulte em alteração de controle, direto ou indireto, da Emissora, sem a prévia aprovação da Debenturista, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI a respeito de referida reorganização societária. Fica desde já autorizada a realização de eventual reorganização societária que gere a alteração de controle societário dentro do Grupo Econômico da Emissora tendo como parte a atual acionista minoritária da Emissora, Americold Brazil, LLC, ou sua controladora, Americold Realty Trust;
21. alienação do controle da Emissora exclusivamente para empresas não pertencentes ao mesmo Grupo Econômico da Emissora sem a prévia aprovação da Debenturista e dos Titulares dos CRI a respeito de referida alienação de controle; ou
22. mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias.
    1. A Emissora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.
    2. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados no item 10.1 acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma assembleia geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação de assembleia geral de Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.
    3. Na hipótese: (i) de não instalação da assembleia geral de Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, mencionada no item 10.3 acima, por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.
    4. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures nas hipóteses previstas no item 10.1.2 acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido, da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 12 (doze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora por meio de carta protocolada no endereço constante do item 15.1 abaixo desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 6.10 acima (“Valor de Vencimento Antecipado”).
       1. Caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures nas hipóteses previstas no item 10.1.1, acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado acrescido de multa calculada de forma equivalente à utilizada para o cálculo do Prêmio, de acordo com o item 9.3 desta Escritura.
    5. Para os devidos fins, a Emissora reconhece desde já que, no caso de pedido de recuperação judicial da Emissora, os Créditos Imobiliários não se submeterão aos efeitos da recuperação judicial, uma vez que se encontram vinculados ao Contrato de Cessão Fiduciária e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na forma do §3º do Artigo 49 da Lei n.º 11.101/2005.

# CLÁUSULA ONZE – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

* 1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

1. Fornecer à Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão:
2. anualmente, até o dia 30 de janeiro de cada ano, declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;
3. cópia de qualquer decisão ou sentença judicial envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em até 15 (quinze) dias corridos do trânsito em julgado de tal decisão ou sentença judicial; e
4. informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 10.1 acima, imediatamente após a sua ocorrência.
5. Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações/relatórios financeiros, devidamente auditados, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor.
6. Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, conforme descritos no Anexo II desta Escritura e no Termo de Securitização.
7. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil.
8. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor.
9. Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora.
10. Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável.
    1. A Emissora obriga-se a endossar o Seguro, de modo prever, no lugar da Emissora, a Securitizadora como beneficiária da respectiva indenização, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de celebração da presente Escritura, prazo este prorrogável por igual período desde que a Emissora comprove estar envidando os melhores esforços para a realização do endosso. Adicionalmente, a Emissora se compromete a não nomear qualquer outro beneficiário em relação a qualquer direito decorrente de indenização que seja vinculado ao Imóvel, devendo manter a Securitizadora como beneficiária da respectiva indenização, inclusive nas hipóteses de renovações do Seguro, conforme previsto no item 11.2.2, abaixo.
       1. Quaisquer valores recebidos pela Securitizadora a título de indenização do Seguro serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e serão utilizados pela Securitizadora para liquidação ou amortização extraordinária dos CRI, observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização.
       2. A Emissora deverá manter o Seguro em vigor até o integral cumprimento de todas as obrigações dos CRI, devendo a Emissora remeter os comprovantes de pagamento dos prêmios do Seguro, tanto na sua contratação quanto em sua renovação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis após a respectiva contratação e/ou renovação.
       3. A apólice do Seguro deverá ser emitida por seguradora idônea, regularmente estabelecida no Brasil, cabendo à Emissora entregar cópia da apólice para a Securitizadora e aos Titulares dos CRI no prazo estipulado no item 11.2, acima, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.
    2. Em complemento às obrigações previstas nesta Cláusula Onze, a Emissora obriga-se a:
11. Conduzir seus negócios de forma diligente e eficiente, sempre de acordo com as melhores práticas financeiras e comerciais;
12. Informar a Debenturista e os Titulares dos CRI por correio eletrônico, sobre a convocação de Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias que tenham por ordem do dia a discussão de matérias que possam alterar ou modificar ou de qualquer modo prejudicar o recebimento do crédito decorrente das Debêntures ou as Garantias. A notificação aqui referida deverá ser efetuada com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da realização de cada Assembleia Geral Ordinária da Emissora, e 08 (oito) dias de antecedência de cada Assembleia Geral Extraordinária da Emissora;
13. Encaminhar à Debenturista e aos Titulares do CRI por correio eletrônico todos os informes, relatórios e outras comunicações enviadas aos seus acionistas, bem como as atas de assembleias realizadas, que possam alterar ou modificar ou de qualquer modo prejudicar o recebimento do crédito decorrente das Debêntures, ou que sejam relacionados às Garantias; e;
14. Prontamente notificar a Debenturista e os Titulares dos CRI sobre qualquer proposta de mudança na natureza ou no escopo dos seus negócios ou operações, bem como sobre qualquer ato ou fato que possa afetar ou causar a interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
15. Obter e manter válidas, ou, sempre que for o caso, imediatamente renovar, todas as licenças, aprovações e autorizações necessárias à consecução de seus negócios e operações, e realizar e observar todas as condições e restrições contidas ou impostas à Emissora por quaisquer referidas licenças, aprovações ou autorizações, assim como cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
16. Dar aos recursos captados por meio das Debêntures a destinação indicada na Cláusula Quinta desta Escritura;
17. Manter seu sistema de contabilidade, controle de custos, sistema de informações gerenciais, livros contábeis e outros registros, sempre de forma correta e atualizada, a fim de que possam refletir corretamente as condições financeiras da Emissora e os resultados de suas operações, de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, aplicados de forma sistemática; e
18. Não prejudicar, derrogar ou alterar os direitos atualmente conferidos pelas ações representativas de seu capital social.
    1. A Emissora deverá fornecer aos Titulares dos CRI os documentos e informações mencionados nesta Cláusula Onze, acima, desde que mediante solicitação prévia e expressa destes.
    2. Fundo de Despesas: A Debenturista, por conta e ordem da Emissora irá constituir um fundo de despesas, com a retenção de parte do Preço de Integralização (“Fundo de Despesas”), em montante total de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) que corresponde a 12 (doze) meses de despesas relacionadas aos CRI, nos termos do Anexo II desta Escritura (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).
       1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, sendo que (i) a formação do Valor Inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante retenção dos recursos pela Securitizadora do Preço de Integralização, nos termos do item 7.5 acima; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante equivalente a, no mínimo, 06 (seis) meses de despesas dos CRI (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).
       2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Emissora neste sentido, a Emissora deverá recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios em até 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da notificação da Securitizadora.
       3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.
       4. 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 Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

# CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

* 1. A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

1. está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
2. a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
3. a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
4. esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
5. as declarações, informações e fatos contidos nos documentos que formalizam a emissão dos CRI em relação à Emissora são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
6. a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; e (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
7. não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora ou em sua condição financeira;
8. é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia fechada de acordo com as leis brasileiras;
9. esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, podendo sua execução estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
10. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;
11. as demonstrações financeiras auditadas da Emissora referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes demonstrações de resultado da Emissora referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam, no melhor conhecimento da Emissora, de maneira adequada a situação financeira da Emissora na aludida data e os resultados operacionais da Emissora referentes ao período encerrado em tal data. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente no período envolvido, e, desde a data das referidas demonstrações financeiras, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, bem como não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;
12. a Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
13. os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

1. não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo da Debenturista;
2. a Emissora preparou e entregou todas as declarações materiais de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora, devem ser apresentadas relativamente a todos os períodos fiscais que terminem em ou sejam anteriores a esta data, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante;
3. cumpre a Lei nº 12.846/2013 e demais convenções internacionais dos quais o Brasil é aderente, bem como os Decretos nº 3.678/2000, nº 4.410/2002 e nº 5.687/2006 (“Leis Anticorrupção”), e (i) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento das Leis Anticorrupção, (ii) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse, ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e
4. desconhece a existência de (i) processos administrativos e/ou judiciais envolvendo a Emissora que possam interferir de forma negativa sobre as Debêntures; e (ii) débitos fiscais e/ou previdenciários da Emissora que possam interferir de forma negativa sobre as Debêntures.

# CLÁUSULA TREZE – DESPESAS

* 1. Não obstante as despesas identificadas nesta Escritura, que são de responsabilidade da Emissora, a Emissora será igualmente responsável pelas despesas ordinárias listadas abaixo e constantes no Anexo II deste instrumento:

1. Todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI;
2. Emolumentos da ANBIMA relativos ao registro dos CRI;
3. Remuneração da Securitizadora no valor de R$ 73.000,00 (setenta e três mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da Emissão dos CRI e pela realização da distribuição pública dos CRI, por meio da Oferta Restrita, a ser paga à Securitizadora em até 01 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;
4. Taxa de administração no valor de R$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) por mês, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
5. Nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, será devida pela Emissora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, elaboração de atas, conferências telefônicas e reuniões presenciais. Adicionalmente será cobrado o valor de R$ 1.250,00 (um mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IGP-M, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao ano. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado;
6. Remuneração da Instituição Custodiante: (i) R$ 2.000,00 (dois mil reais) em parcela única, pelas funções de implantação e registro da CCI, que deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data de subscrição e integralização do CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais) pela custódia da CCI, a serem pagas em até 05 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro *rata die*, se necessário;
7. Remuneração do Agente Fiduciário: (i) R$ 3.000,00 (três mil reais) referente a implantação sendo que o primeiro pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI; (ii) R$ 17.000,00 (dezessete mil reais) por ano, pelas funções de Agente Fiduciário dos CRI, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro *rata die*, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços; e (iii) pela verificação da destinação dos recursos, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de integralização dos CRI.
8. Todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
9. Averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
10. Em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
11. Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
12. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
13. Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
14. Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
15. Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
16. Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos Documentos da Operação;
17. Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
18. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora/homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI; e
19. Quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização
    1. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude da administração das Debêntures e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Patrimônio Separado ou ainda pela Emissora conforme proposta a ser apresentada.
    2. Eventuais custos suportados pela Securitizadora conforme itens 13.1 e 13.2, acima, deverão ser reembolsados pela Emissora ou descontados dos valores depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 02 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos.
    3. Todos os valores referidos no item 13.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
    4. Constituem despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI:
20. as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos créditos imobiliários, inclusive as despesas referentes aos prestadores de Serviços listados na cláusula 13.1 acima e à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora através do Fundo de Despesas;
21. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos créditos imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
22. as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
23. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
24. os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
25. despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que forem pagas por esta, sem prejuízo de posterior reembolso.

CLÁUSULA QUINZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Para a Emissora:

**SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**

Luiz Eduardo Toledo Prado nº 800, Torre 1, 1º andar, Vila do Golfe

Ribeirão Preto – SP

CEP 14027-250

At.: Alexandre Augusto Brandão / Frederico Barros

Telefone: (16) 3902-1900

E-mail: alexandre.brandao@superfrio.com.br / frederico.barros@superfrio.com.br

Para a Debenturista:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04533-004

At.: Ila Sym e Juliane Effting

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br); gestão@isecbrasil.com.br

Com cópia para (sendo que o recebimento de notificação por tal destinatário tem a finalidade de informar apenas, não sendo considerado para fins de notificação):

**TOPASIO ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**

Endereço: Rua Salgado Filho, nº 2500, apartamento 1.202, sala 02, centro, Cascavel/PR

CEP 85810-140

At.: Srs. Antonio Lorenzetti e Ricardo Tombini

E-mail: [lorenzetti@jumboalimentos.com.br](mailto:lorenzetti@jumboalimentos.com.br); rtr7@terra.com.br

**MARTINELLI ADVOCACIA EMPRESARIAL**

Endereço: Rua Coronel Santiago, 177, Anita Garibaldi, Joinville/SC

CEP 89203-560

At.: Fernando Nees

E-mail: [fernandonees@martinelli.adv.br](mailto:fernandonees@martinelli.adv.br); juliana@martinelli.adv.br

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax, e-mail com comprovante de leitura ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.
  1. **Renúncia**
     1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  2. **Custos de Registro**
     1. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.
     2. A Emissora será responsável por efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas, emolumentos e outras obrigações tributárias, bem como de todas as despesas presentes e futuras, devidas em virtude do registro desta Escritura ou incidentes sobre as Debêntures e esta Escritura, e decorrentes da emissão dos CRI, conforme descritas no Anexo II desta Escritura.
  3. **Lei Aplicável**
     1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  4. **Irrevogabilidade** 
     1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
  5. **Independência das Disposições da Escritura** 
     1. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
  6. **Título Executivo Extrajudicial**
     1. Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.
  7. **Documentos da Operação**
     1. Esta Escritura deverá ser interpretada em conjunto com os demais documentos relacionados à emissão dos CRI, sendo certo, portanto, que constituem instrumentos contratuais que, no seu conjunto, criam e disciplinam relações jurídicas entre as partes que deles participam. Em caso de divergências entre as disposições desta Escritura e aquelas previstas nos documentos relacionados à emissão dos CRI ou em qualquer outro instrumento relacionado às Debêntures, prevalecerão aquelas previstas nesta Escritura.
  8. **Interpretação de prazos**
     1. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.
  9. **Foro**
     1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 10 de novembro de 2020.

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

(Página de Assinaturas 01/02 do *Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.*)

|  |  |
| --- | --- |
| **SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**  *Emissora* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

(Página de Assinaturas 02/02 do *Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.*)

|  |  |
| --- | --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.**  *Debenturista* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  CPF:  RG: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  CPF:  RG: |

# ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

| **#** | **Data de Aniversário** | **Data de Pagamento** | **Tai** | **Atualização Monetária** | **Pagamento de Remuneração** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 29/11/2020 | 30/11/2020 | 0,9625 | NÃO | SIM |
| 2 | 29/12/2020 | 29/12/2020 | 0,6909 | NÃO | SIM |
| 3 | 29/01/2021 | 29/01/2021 | 0,6996 | NÃO | SIM |
| 4 | 28/02/2021 | 01/03/2021 | 0,7085 | NÃO | SIM |
| 5 | 29/03/2021 | 29/03/2021 | 0,7176 | NÃO | SIM |
| 6 | 29/04/2021 | 29/04/2021 | 0,7269 | NÃO | SIM |
| 7 | 29/05/2021 | 31/05/2021 | 0,7364 | NÃO | SIM |
| 8 | 29/06/2021 | 29/06/2021 | 0,7461 | SIM | SIM |
| 9 | 29/07/2021 | 29/07/2021 | 0,7559 | NÃO | SIM |
| 10 | 29/08/2021 | 30/08/2021 | 0,7660 | NÃO | SIM |
| 11 | 29/09/2021 | 29/09/2021 | 0,7763 | NÃO | SIM |
| 12 | 29/10/2021 | 29/10/2021 | 0,7868 | NÃO | SIM |
| 13 | 29/11/2021 | 29/11/2021 | 0,7975 | NÃO | SIM |
| 14 | 29/12/2021 | 29/12/2021 | 0,8085 | NÃO | SIM |
| 15 | 29/01/2022 | 31/01/2022 | 0,8197 | NÃO | SIM |
| 16 | 28/02/2022 | 02/03/2022 | 0,8312 | NÃO | SIM |
| 17 | 29/03/2022 | 29/03/2022 | 0,8429 | NÃO | SIM |
| 18 | 29/04/2022 | 29/04/2022 | 0,8549 | NÃO | SIM |
| 19 | 29/05/2022 | 30/05/2022 | 0,8671 | NÃO | SIM |
| 20 | 29/06/2022 | 29/06/2022 | 0,8797 | SIM | SIM |
| 21 | 29/07/2022 | 29/07/2022 | 0,8925 | NÃO | SIM |
| 22 | 29/08/2022 | 29/08/2022 | 0,9056 | NÃO | SIM |
| 23 | 29/09/2022 | 29/09/2022 | 0,9191 | NÃO | SIM |
| 24 | 29/10/2022 | 31/10/2022 | 0,9329 | NÃO | SIM |
| 25 | 29/11/2022 | 29/11/2022 | 0,9470 | NÃO | SIM |
| 26 | 29/12/2022 | 29/12/2022 | 0,9615 | NÃO | SIM |
| 27 | 29/01/2023 | 30/01/2023 | 0,9763 | NÃO | SIM |
| 28 | 28/02/2023 | 28/02/2023 | 0,9915 | NÃO | SIM |
| 29 | 29/03/2023 | 29/03/2023 | 1,0071 | NÃO | SIM |
| 30 | 29/04/2023 | 02/05/2023 | 1,0231 | NÃO | SIM |
| 31 | 29/05/2023 | 29/05/2023 | 1,0396 | NÃO | SIM |
| 32 | 29/06/2023 | 29/06/2023 | 1,0564 | SIM | SIM |
| 33 | 29/07/2023 | 31/07/2023 | 1,0738 | NÃO | SIM |
| 34 | 29/08/2023 | 29/08/2023 | 1,0916 | NÃO | SIM |
| 35 | 29/09/2023 | 29/09/2023 | 1,1099 | NÃO | SIM |
| 36 | 29/10/2023 | 30/10/2023 | 1,1287 | NÃO | SIM |
| 37 | 29/11/2023 | 29/11/2023 | 1,1480 | NÃO | SIM |
| 38 | 29/12/2023 | 29/12/2023 | 1,1679 | NÃO | SIM |
| 39 | 29/01/2024 | 29/01/2024 | 1,1884 | NÃO | SIM |
| 40 | 29/02/2024 | 29/02/2024 | 1,2096 | NÃO | SIM |
| 41 | 29/03/2024 | 01/04/2024 | 1,2313 | NÃO | SIM |
| 42 | 29/04/2024 | 29/04/2024 | 1,2537 | NÃO | SIM |
| 43 | 29/05/2024 | 29/05/2024 | 1,2768 | NÃO | SIM |
| 44 | 29/06/2024 | 01/07/2024 | 1,3007 | SIM | SIM |
| 45 | 29/07/2024 | 29/07/2024 | 1,3253 | NÃO | SIM |
| 46 | 29/08/2024 | 29/08/2024 | 1,3507 | NÃO | SIM |
| 47 | 29/09/2024 | 30/09/2024 | 1,3769 | NÃO | SIM |
| 48 | 29/10/2024 | 29/10/2024 | 1,4041 | NÃO | SIM |
| 49 | 29/11/2024 | 29/11/2024 | 1,4321 | NÃO | SIM |
| 50 | 29/12/2024 | 30/12/2024 | 1,4612 | NÃO | SIM |
| 51 | 29/01/2025 | 29/01/2025 | 1,4912 | NÃO | SIM |
| 52 | 28/02/2025 | 28/02/2025 | 1,5224 | NÃO | SIM |
| 53 | 29/03/2025 | 31/03/2025 | 1,5547 | NÃO | SIM |
| 54 | 29/04/2025 | 29/04/2025 | 1,5882 | NÃO | SIM |
| 55 | 29/05/2025 | 29/05/2025 | 1,6230 | NÃO | SIM |
| 56 | 29/06/2025 | 30/06/2025 | 1,6591 | SIM | SIM |
| 57 | 29/07/2025 | 29/07/2025 | 1,6966 | NÃO | SIM |
| 58 | 29/08/2025 | 29/08/2025 | 1,7357 | NÃO | SIM |
| 59 | 29/09/2025 | 29/09/2025 | 1,7764 | NÃO | SIM |
| 60 | 29/10/2025 | 29/10/2025 | 1,8187 | NÃO | SIM |
| 61 | 29/11/2025 | 01/12/2025 | 1,8629 | NÃO | SIM |
| 62 | 29/12/2025 | 29/12/2025 | 1,9090 | NÃO | SIM |
| 63 | 29/01/2026 | 29/01/2026 | 1,9572 | NÃO | SIM |
| 64 | 28/02/2026 | 02/03/2026 | 2,0076 | NÃO | SIM |
| 65 | 29/03/2026 | 30/03/2026 | 2,0603 | NÃO | SIM |
| 66 | 29/04/2026 | 29/04/2026 | 2,1156 | NÃO | SIM |
| 67 | 29/05/2026 | 29/05/2026 | 2,1736 | NÃO | SIM |
| 68 | 29/06/2026 | 29/06/2026 | 2,2344 | SIM | SIM |
| 69 | 29/07/2026 | 29/07/2026 | 2,2985 | NÃO | SIM |
| 70 | 29/08/2026 | 31/08/2026 | 2,3659 | NÃO | SIM |
| 71 | 29/09/2026 | 29/09/2026 | 2,4369 | NÃO | SIM |
| 72 | 29/10/2026 | 29/10/2026 | 2,5119 | NÃO | SIM |
| 73 | 29/11/2026 | 30/11/2026 | 2,5913 | NÃO | SIM |
| 74 | 29/12/2026 | 29/12/2026 | 2,6753 | NÃO | SIM |
| 75 | 29/01/2027 | 29/01/2027 | 2,7644 | NÃO | SIM |
| 76 | 28/02/2027 | 01/03/2027 | 2,8591 | NÃO | SIM |
| 77 | 29/03/2027 | 29/03/2027 | 2,9599 | NÃO | SIM |
| 78 | 29/04/2027 | 29/04/2027 | 3,0675 | NÃO | SIM |
| 79 | 29/05/2027 | 31/05/2027 | 3,1825 | NÃO | SIM |
| 80 | 29/06/2027 | 29/06/2027 | 3,3057 | SIM | SIM |
| 81 | 29/07/2027 | 29/07/2027 | 3,4381 | NÃO | SIM |
| 82 | 29/08/2027 | 30/08/2027 | 3,5807 | NÃO | SIM |
| 83 | 29/09/2027 | 29/09/2027 | 3,7347 | NÃO | SIM |
| 84 | 29/10/2027 | 29/10/2027 | 3,9016 | NÃO | SIM |
| 85 | 29/11/2027 | 29/11/2027 | 4,0830 | NÃO | SIM |
| 86 | 29/12/2027 | 29/12/2027 | 4,2809 | NÃO | SIM |
| 87 | 29/01/2028 | 31/01/2028 | 4,4977 | NÃO | SIM |
| 88 | 29/02/2028 | 01/03/2028 | 4,7362 | NÃO | SIM |
| 89 | 29/03/2028 | 29/03/2028 | 4,9998 | NÃO | SIM |
| 90 | 29/04/2028 | 02/05/2028 | 5,2928 | NÃO | SIM |
| 91 | 29/05/2028 | 29/05/2028 | 5,6202 | NÃO | SIM |
| 92 | 29/06/2028 | 29/06/2028 | 5,9887 | SIM | SIM |
| 93 | 29/07/2028 | 31/07/2028 | 6,4062 | NÃO | SIM |
| 94 | 29/08/2028 | 29/08/2028 | 6,8835 | NÃO | SIM |
| 95 | 29/09/2028 | 29/09/2028 | 7,4343 | NÃO | SIM |
| 96 | 29/10/2028 | 30/10/2028 | 8,0768 | NÃO | SIM |
| 97 | 29/11/2028 | 29/11/2028 | 8,8363 | NÃO | SIM |
| 98 | 29/12/2028 | 29/12/2028 | 9,7477 | NÃO | SIM |
| 99 | 29/01/2029 | 29/01/2029 | 10,8617 | NÃO | SIM |
| 100 | 28/02/2029 | 28/02/2029 | 12,2542 | NÃO | SIM |
| 101 | 29/03/2029 | 29/03/2029 | 14,0447 | NÃO | SIM |
| 102 | 29/04/2029 | 30/04/2029 | 16,4321 | NÃO | SIM |
| 103 | 29/05/2029 | 29/05/2029 | 19,7746 | NÃO | SIM |
| 104 | 29/06/2029 | 29/06/2029 | 24,7885 | SIM | SIM |
| 105 | 29/07/2029 | 30/07/2029 | 33,1452 | NÃO | SIM |
| 106 | 29/08/2029 | 29/08/2029 | 49,8588 | NÃO | SIM |
| 107 | 29/09/2029 | 01/10/2029 | 100,0000 | NÃO | SIM |

# ANEXO II – DESPESAS ORDINÁRIAS

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| PRESTADOR | DESCRIÇÃO | PERIODICIDADE | VALOR LÍQUIDO | GROSS UP | VALOR BRUTO |
| B3 | CETIP | Registro CRI, CRA, DEBÊNTURE | FLAT | R$ 14.405,42 | 0% | R$ 14.405,42 |
| B3 | CETIP | Registro CCI | FLAT | R$ 496,74 | 0% | R$ 496,74 |
| B3 | CETIP | Carta de Titularidade | FLAT | R$ 76,03 | 0% | R$ 76,03 |
| B3 | CETIP | Depósito CCI/CPR/CDCA/CCB | FLAT | R$ 1.490,22 | 0% | R$ 1.490,22 |
| ISEC | Emissão | FLAT | R$ 73.000,00 | 16% | R$ 87.247,53 |
| i2a | Assessor Legal | FLAT | R$ 105.000,00 | 6% | R$ 111.880,67 |
| Oliveira Trust | Agente Registrador | FLAT | R$ 5.000,00 | 0% | R$ 5.000,00 |
| Oliveira Trust | Agente Fiduciário e Custodiante | FLAT | R$ 19.000,00 | 0% | R$ 19.000,00 |
| Oliveira Trust | Agente Fiduciário e Custodiante | ANUAL | R$ 19.000,00 | 0% | R$ 19.000,00 |
| ISEC | Taxa de Gestão | MENSAL | R$ 2.700,00 | 16% | R$ 3.226,97 |
| Link | Contador | MENSAL | R$ 110,00 | 0% | R$ 110,00 |
| BLB | Auditoria | MENSAL | R$ 150,00 | 0% | R$ 150,00 |
| Bradesco | Escriturador | MENSAL | R$ 500,00 | 0% | R$ 500,00 |
| Bradesco | Tarifa da Conta | MENSAL | R$ 90,00 | 0% | R$ 90,00 |
| B3 | CETIP | Taxa Transação | MENSAL | R$ 80,00 | 0% | R$ 80,00 |
| B3 | CETIP | Utilização Mensal | MENSAL | R$ 70,00 | 0% | R$ 70,00 |
| B3 | CETIP | Custódia de Valores mobiliários | MENSAL | R$ 397,39 | 0% | R$ 397,39 |
| B3 | CETIP | Custódia de CDCA/CCB/CCI | MENSAL | R$ 993,48 | 0% | R$ 993,48 |

# ANEXO III – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

**SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**

**CNPJ/ME Nº 02.060.862/0011-07**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES**

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

|  |
| --- |
| 4ª EMISSÃO DE 49.658 (QUARENTA E NOVE MIL, SEISCENTAS E CINQUENTA E OITO) DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A., EMITIDA EM 10 DE NOVEMBRO DE 2020, CUJOS TERMOS E CONDIÇÕES FORAM APROVADOS EM ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 06 DE NOVEMBRO DE 2020. |

**qualificação do subscritor**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **nome / razão social**  ISEC SECURITIZADORA S.A. | | | **cpf /CNPJ**  08.769.451/0001-08 | |
| **endereço da sede**  Rua Tabapuã | | | **nº**  1.123 | **compl.**  conjunto 215 |
| **bairro**  Itaim Bibi | **cidade**  São Paulo | **UF**  SP | **país**  BR | **CEP**  04533-004 |
| **nome do representante legal**  [•] | | | **cpf**  [•] | |
| **documento de identidade**  [•] | | | **orgão expedidor**  [•] | |

**dEBÊNTURES subscritas**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **quantidade de DEBÊNTURES SUBSCRITAS** | **VALOR NOMINAL unitário** | **valor total** | **Série** |
| 49.658  (quarenta e nove mil, seiscentas e cinquenta e oito) | R$ 1.000,0120587 | R$ 49.658.598,81 (quarenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e noventa e oito reais e oitenta e um centavos) | Única |

**forma de integralização**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| AS DEBÊNTURES SERÃO INTEGRALIZADAS PELO SEU PREÇO DE SUBSCRIÇÃO, NA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, NOS TERMOS DA CLÁUSULA 6.12 DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES. | | | | |
| x | depósito em conta | nº da conta: | nº do banco: | nº agência: |
|  | Conta Corrente nº [=] | | Banco [=]  AGÊNCIA [=] | |

**DECLARAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| o subscritor Declara estar de acordo com as condições expressas no presente boletim e na escritura de emissão DE DEBÊNTURES. | |
| **local / data**  SÃO PAULO - SP, 10 de novembro de 2020 | **assinatura do subscritor ou do representante legal** |

1a via – Emissora 2a via – Subscritor

# ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÃO (VACÂNCIA DO IMÓVEL)

Ribeirão Preto, [•] de [•] de [•]

À

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04533-004

Com cópia para

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04534-004

**TOPASIO ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**

Endereço: Rua Salgado Filho, nº 2500, apartamento 1.202, sala 02, centro

Cascavel – PR

CEP 85810-140

A/c: Srs. Antonio Lorenzetti e Ricardo Tombini

**SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, 800, Torre 1, 1º andar, Vila do Golfe, CEP 14027-250, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.060.862/0011-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), vem, por meio do presente, no âmbito das obrigações assumidas pelo *Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.* (“Escritura de Emissão de Debêntures”), declarar que, após o término do *“Instrumento Particular de Locação de Imóvel Comercial, Composto de Estrutura Física, Maquinário e Equipamentos, para Instalação de uma Unidade Comercial de Operação Logística”,* celebrado em 08 de março de 2007,conforme aditado ("Contrato de Locação”), e a consequente saída da Cooperativa Central Aurora Alimentos, com matriz na Cidade de Chapecó, Estado de Santa Catarina, na Rua João Martins nº 219-D, CEP 89.803-040, inscrita no CNPJ sob o nº 83.310.441/0001-17, e filial localizada na Rodovia BR 376, Km 620, na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob o nº 83.310.441/0048-8 (“Locatária”) da qualidade de locatária do Contrato de Locação, no período compreendido entre [•] de [•] de [•] a [•] de [•] de [•], não foram celebrados quaisquer novos contratos de locação sobre a fração ideal de 27,55% (vinte e sete inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 60.327, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná (“Imóvel”), de propriedade da Emissora.

A presente declaração é prestada em atendimento ao item 8.2.6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e é considerada, para todos os fins e efeitos, como comprovante da atual situação de integral vacância do Imóvel.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

|  |  |
| --- | --- |
| **SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**  *Emissora* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

# ANEXO V – MINUTA DE ADITAMENTO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL,** **em Série Única, para Distribuição privada, da superfrio armazéns gerais S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento, de um lado,

**SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, 800, Torre 1, 1º andar, Vila do Golfe, CEP 14027-250, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.060.862/0011-07 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.468.121, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

e, de outro lado,

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

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente *Primeiro Aditamento ao* *Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Privada, da Supefrio Armazéns Gerais S.A.* (“Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. Em 06 de novembro de 2020 foi aprovada a quarta emissão de debêntures da Emissora (“Debêntures”), nos termos da deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora;
2. Em 10 de novembro de 2020, a Emissora e a Debenturista celebraram o *Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.* (“Escritura de Emissão de Debêntures”);
3. Em garantia das Debêntures foi aprovada a constituição da alienação fiduciária da fração ideal de 27,55% (vinte e sete inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 60.327, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná (“Imóvel”), formalizada por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia”* (respectivamente “Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”);
4. Ainda, em garantia das Debêntures foi aprovada a constituição da cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos no Contrato de Locação (“Direitos Creditórios”), formalizada pelo *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”* (respectivamente “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” e “Contrato de Cessão Fiduciária”)
5. A garantia prevista no item [•], acima, foi devidamente constituída e registrada no[s] [Cartório de Registro de Imóveis / Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes] competente[s];
6. Sendo assim, a condição mencionada no item 8.3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures foi devidamente implementada e, considerando as disposições do referido item, as Partes decidem celebrar o presente Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures para ratificar a convolação da espécie das Debêntures anteriormente emitidas como quirografárias, para Debêntures da espécie com garantia real, nos termos aqui dispostos; e
7. As partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**III – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO**

* 1. O presente Aditamento é celebrado com base no item 8.3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, não sendo necessária a aprovação prévia da Debenturista, ou realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI ou de assembleia geral extraordinária da Emissora para sua realização.

**CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTRO**

2.1. O presente Aditamento será registrado na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), sendo que seu protocolo para registro deve ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data. A Emissora deverá enviar à Debenturista, com cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, 1 (uma) via original deste Aditamento, devidamente registrado na JUCESP, em até 05 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

**CLÁUSULA TERCEIRA – ALTERAÇÕES**

3.1. As Partes resolvem alterar o item 6.4.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“****Espécie:*** *As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, de acordo com o previsto na Cláusula Oitava desta Escritura.”*

3.2. Por fim, as partes concordam com a substituição da nomenclatura “quirografária” por “com garantia real”, utilizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme aplicável.

**CLÁUSULA QUARTA – RATIFICAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

4.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as Cláusulas, Itens e Alíneas, características e condições constantes da Escritura de Emissão de Debêntures não expressamente alterados por este Aditamento. Nenhuma parte fica liberada de suas obrigações previstas da Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro documento em razão da celebração do presente Aditamento.

**CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

5.1. As partes se comprometem a observar e tomar as providências necessárias para que sejam atendidas integralmente as disposições estabelecidas no artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

5.2. Este Aditamento deve ser interpretado de forma sistemática e em consonância com a Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que, em caso de conflito entre as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures com as disposições do presente Aditamento, prevalecerão as disposições constantes deste Aditamento.

5.3. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

5.4. Os termos definidos e expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures, salvo as definições que forem alteradas pelo presente Aditamento.

**CLÁUSULA SEXTA –** **FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

6.1. Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

6.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

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

*(Página de Assinatura 1/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real,* *em Série Única, para Distribuição Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.)*

|  |  |
| --- | --- |
| **SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**  *Emissora* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura 2/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real,* *em Série Única, para Distribuição Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.)*

|  |  |
| --- | --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.**  *Debenturista* | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF: |

# ANEXO VI – RELATÓRIO DE REEMBOLSO

**Relatório de Reembolso**

**SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, 800, Torre 1, 1º andar, Vila do Golfe, CEP 14027-250, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.060.862/0011-07 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.468.121, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.1., do “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.”*, celebrado em 10 de novembro de 2020 (respectivamente, “Escritura de Emissão de Debêntures” e “Debêntures”), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão das Debêntures, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 5.1., da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Proprietário: SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A. | | | | | |
| Matrícula/RGI: 60.327 / 2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais - Paraná/endereço São José dos Pinhais, BR 376, 18500, Miringuava, CEP 83090-214 | | | | | |
| **Data** | **Vendedor** | **Tipo de Gasto** | **Documento** | **Comprovante de pagamento** | **Valor da despesa/reembolso** |
| 01/10/2020 | Topasio Administradora de Imóveis Ltda.  (CNPJ 05.146.605/0001-09) | Aquisição do Imóvel | NFE.[]/recibo[]/ted[x]/doc[]/boleto(autenticação) | comprovante de pagamento DOC/TED | R$ 49.658.598,81 (quarenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e noventa e oito reais, e oitenta e um centavos) |
| **Total do reembolso** | | |  |  | **R$****49.304.384,36** |
| **Valor da Oferta, observadas as retenções previstas na cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures** | | | |  | R$ 49.658.598,81 |

Os representantes legais da Emissora declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, 10 de novembro de 2020

|  |
| --- |
| **SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

# ANEXO VII – MODELO DE DECLARAÇÃO

**À**

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”), vem, por meio do presente, nesta data, declarar que, no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 102ª Série de sua 4ª Emissão, as despesas objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários na destinação, conforme previsto na Cláusula Quinta do *Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, em Série única, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.”*, celebrado em 10 de novembro de 2020 (“Escritura de Emissão de Debêntures”).

São Paulo, [dia] de [mês] de 2020.

|  |  |
| --- | --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.** | |
| Nome:  Cargo: | Nome:  Cargo: |