**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**I – PARTES:**

Pelo presente instrumento, de um lado,

**BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.576.758/0001-87, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de emissora (“Emissora”); e, de outro,

**INTERBRAF INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA. - ME**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.731 – parte, bairro Belenzinho, CEP 03172-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.830.541/0001-66], neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de debenturista (“Debenturista” ou “Debenturista Inicial”);

E ainda, na qualidade de fiadora:

**SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 29.780.061/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiadora”);

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Best Center Empreendimentos e Participações S.A.*” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

**II – CLÁUSULAS:**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO**
   1. Autorização: A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora realizada em 22 de outubro de 2018, às 10:00 horas (“AGE”), nos termos do artigo 59 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).
2. **CLÁUSULA SEGUNDA - REQUISITOS**
   1. Requisitos: A 2ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em série única, da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), para colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos:
      1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”): A presente Emissão constitui-se 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 ou na ANBIMA.
      2. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE: A ata da AGE será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em jornal de grande circulação da cidade de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.
      3. Inscrição da Escritura na JUCESP e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos: Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados dessa data ou da data de celebração dos referidos aditamentos, conforme aplicável.
         1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pelas Parte após aprovação pela Debenturista e posteriormente arquivados na JUCESP, nos termos da cláusula 2.1.3, acima.
         2. A Securitizadora (abaixo definida) fica, desde já, autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para em nome da Emissora, e às expensas desta, promover o registro desta Escritura de Emissão caso a Emissora não o faça, o que não descaracteriza, contudo, o descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora.
         3. A Emissora se compromete a enviar à Securitizadora (abaixo definida) 01 (uma) cópia da ata da AGE e 01 (uma) via original da presente Escritura de Emissão, devidamente arquivadas na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.
      4. Registro para Colocação e Negociação: 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.
         1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
      5. Cessão e Transferência das Debêntures: As Debêntures serão subscritas inicialmente pela Debenturista Inicial e, imediatamente após a subscrição pela Debenturista Inicial, a totalidade das Debêntures será cedida para a Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.439, sobreloja, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23 (“Securitizadora”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Transferência das Debêntures e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Debenturista Inicial, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e ainda, na qualidade de intervenientes anuentes a Emissora e a Fiadora, na data em que as Debêntures forem subscritas pela Debenturista Inicial (“Contrato de Cessão e Transferência”). Sendo assim, as Partes reconhecem que, para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão, o termo “Debenturista”, após a celebração do Contrato de Cessão e Transferência, passará a designar única e exclusivamente a Securitizadora, sendo certo e ajustado entre as Partes que a Debenturista Inicial ficará completamente livre e desonerado de qualquer responsabilidade, além daquelas previstas na cláusula 5.1., que se referem à Debenturista Inicial, devendo a Securitizadora responder frente a quaisquer direitos e obrigações atribuídas à Debenturista Inicial nos termos desta Escritura.

# 

1. **CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**
   1. Objeto Social da Emissora: De acordo com o Estatuto Social da Emissora, seu objeto social consiste em (i) a administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive *“shopping centers”*; (ii) a compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais; (iii) a locação de bens imóveis; (iv) a exploração de estacionamento rotativo; (v) a exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; (vi) participação em fundos de investimento imobiliário; e (vii) a participação no capital de outras sociedades, como sócia, quotista ou acionista (“*holding*”).
   2. Número da Emissão: A presente Escritura constitui a 2ª Emissão de Debêntures da Emissora.
   3. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) (“Valor Total da Emissão”).

* 1. Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.

* 1. Destinação dos Recursos: Os recursos serão destinados pela Emissora para o pagamento do preço de aquisição dos seguintes imóveis: (i) imóvel objeto da Matrícula nº 30.260, do Registro de Imóveis de Franco da Rocha - SP, localizado na Avenida dos Coqueiros, nº 150, na Cidade de Franco da Rocha, SP (“Imóvel Franco da Rocha”); (ii) imóvel objeto da Matrícula nº 35.359, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP, localizado Rua Boaventura Pereira Neto, nº 87/89, na Cidade de Jundiaí, SP (“Imóvel São João 1”) e imóvel objeto da Matrícula nº 80.544, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP, localizado na Avenida São João, nº 330, na Cidade de Jundiaí, SP (“Imóvel São João 2”, que quando referido em conjunto com o Imóvel São João 1, “Imóvel São João”); e (iii) imóvel objeto da Matrícula nº 41.370, do Oficial de 1º Registro de Imóveis de Jundiaí – SP, localizado na Avenida Marco Polo, nº 51, na Cidade de Jundiaí, SP (“Imóvel Marco Polo”, que quando referido em conjunto com o Imóvel Franco da Rocha e o Imóvel São João, “Imóveis”) (“Destinação dos Recursos”).

3.5.1. Os recursos ora captados serão integralmente transferidos à Emissora e utilizados para a aquisição dos Imóveis, sendo que para a aquisição de cada um dos Imóveis será destinado o valor de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seja, será destinado o valor de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para o Imóvel Marco Polo, o valor de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para o Imóvel Franco da Rocha e o valor de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para o Imóvel São João.

3.5.2. A Emissora está obrigada a comprovar a utilização dos recursos na forma prevista no item 3.5.1., acima, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, mediante o envio de (i) cópia autenticada da escritura de compra e venda de cada um dos Imóveis, acompanhada do comprovante de transferência de valores aos respectivos vendedores, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da integralização das Debêntures; e (ii) cópia da matrícula atualizada de cada um dos Imóveis, contemplando que a propriedade foi transferida à Emissora, no mesmo prazo de comprovação da constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, ou seja, no prazo previsto no item 4.3.1.2.1., abaixo.

* 1. Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 304ª Série da 2ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”), nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 304ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização”*, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (respectivamente, “Agente Fiduciário” ou “Oliveira Trust” e “Termo de Securitização”), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476/09”), cujas condições serão estabelecidas no contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora e o Banco Itaú BBA S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, com interveniência da Emissora e da Fiadora (respectivamente, “Contrato de Distribuição” e “Oferta”).
     1. Em vista da vinculação mencionada no item 3.6 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a cessão e transferência das Debêntures prevista no item 2.1.5. acima, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI, e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.
  2. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora, mediante crédito na(s) conta(s) corrente(s) de titularidade da Debenturista que for(em) informada(s) por escrito pela Debenturista à Emissora, sendo que, no caso de cessão das Debêntures à Securitizadora, o pagamento deverá ser realizado exclusivamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 2558-5, mantida na agência n.º 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (“Conta Centralizadora”).

1. **CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

* 1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 05 de novembro de 2018 (“Data de Emissão”).
  2. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures não serão 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 garantia real, por conta da constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis (abaixo definida) e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (abaixo definida), nos termos dos itens 4.3.1.2., 4.3.1.3., 4.3.1.4., 4.3.1.5. e 4.3.1.6. e também contarão com a garantia fidejussória outorgada pela Fiadora, conforme previsto no item 4.3.1.1., abaixo.
     1. Em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, juros remuneratórios, prêmios ou encargos de qualquer natureza, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à Emissão e aos CRI (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas a Fiança, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
        1. Assim, a Fiadora comparece nesta Escritura de Emissão, como fiadora, principal pagadora e solidariamente responsável, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento pontual, nos termos do artigo 275 e seguintes da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e em vigor (“Código Civil”), de todas as Obrigações Garantidas (“Fiança”), nos termos abaixo dispostos:

1. caso a Emissora deixe de pagar e/ou cumprir qualquer uma das Obrigações Garantidas quando devidas, a Securitizadora, como beneficiária da garantia, uma vez realizada a cessão e transferência das Debêntures, poderá dirigir-se direta e imediatamente contra a Fiadora para cobrar o pagamento dos valores então devidos diretamente da Fiadora, sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Emissora;
2. a Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que a Fiadora pertence ao grupo econômico da Emissora, bem como possui interesse econômico no resultado da emissão das Debêntures, beneficiando-se indiretamente da mesma;
3. a Fiança garante incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas e/ou cumpridas exatamente de acordo com os termos previstos nesta Escritura, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos da Securitizadora em relação à Fiança;
4. a Fiadora renuncia expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, previstos nos seguintes artigos do Código Civil: artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 371, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839; e artigos 130, II, e artigo 794 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e em vigor (“Código de Processo Civil”). A responsabilidade da Fiadora, nos termos desta Escritura, será absoluta e incondicional, independentemente de:
5. qualquer invalidade ou inexequibilidade com relação a esta Escritura;
6. qualquer alteração no momento, forma ou local de pagamento de, ou em qualquer outra condição de todas ou qualquer das Obrigações Garantidas ou quaisquer outras alterações ou renúncias ou qualquer consentimento para agir de modo diverso das mesmas;
7. qualquer outra circunstância que possa de qualquer outra forma constituir uma defesa disponível à ou uma liberação da Emissora com relação às Obrigações Garantidas, ou da Fiadora com relação à Fiança objeto desta Escritura, e não será afetada por qualquer concessão, acordo (inclusive a falência) ou qualquer plano de reorganização que afete a Emissora;
8. qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Securitizadora e a Emissora; ou
9. qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Emissora.
10. durante o prazo de vigência das Debêntures, a Fiadora obriga-se a pagar todos os valores que forem exigidos pela Securitizadora no mesmo Dia Útil em que tais valores seriam exigidos da Emissora, independentemente do envio de notificação da Securitizadora neste sentido. Os pagamentos serão realizados pela Fiadora fora do sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTVM) e diretamente a favor da Securitizadora.
11. os pagamentos descritos no item acima deverão ser realizados mediante depósito na Conta Centralizadora, no caso de cessão das Debêntures à Securitizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pela Fiadora e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob a Fiança.
12. caso a Fiadora deixe de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, a Fiadora ficará imediatamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios (abaixo definidos), incluindo, mas não limitado a, multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos desta Escritura.
13. a Fiadora sub-rogar-se-á no crédito detido pela Securitizadora contra a Emissora, no caso de cessão das Debêntures à Securitizadora, na proporção das Obrigações Garantidas, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea “a” da Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada e em vigor;
14. a Fiança é prestada no âmbito desta Escritura independentemente de quaisquer outras garantias que a Securitizadora tenha recebido ou venha a receber. A Fiança, no caso de cessão das Debêntures à Securitizadora, poderá ser excutida e exigida pela Securitizadora, agindo conforme o disposto nesta Escritura, quantas vezes for necessária até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;
15. nenhuma objeção ou oposição da Emissora será admitida ou invocada pela Fiadora com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora, no caso de cessão das Debêntures à Securitizadora, no âmbito desta Escritura;
16. a Fiança entrará em vigor na data de celebração desta Escritura, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, não podendo ser extinta ou alterada antes deste prazo. A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas; e
17. fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

* + - 1. A Emissora constituirá a alienação fiduciária de cada um dos Imóveis, por meio de cada “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (em conjunto, “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”), após a cessão das Debêntures à Securitizadora, sendo certo que cada Imóvel alienado fiduciariamente irá garantir determinada fração das Obrigações Garantidas (em conjunto, “Alienações Fiduciárias de Imóveis”).

4.3.1.2.1. As Alienações Fiduciárias de Imóveis serão constituídas após a aquisição dos Imóveis, que será realizada com os recursos das Debêntures, conforme previsto na Destinação dos Recursos, sendo certo que sua vigência depende do registro da garantia na matrícula de cada um dos Imóveis. As Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão estar perfeitamente constituídas no prazo de até 90 (noventa) dias contados da Data de Integralização (abaixo definida). Tal prazo poderá ser prorrogado por 90 (noventa) dias, mediante aprovação da Debenturista ou da Assembleia dos titulares dos CRI (conforme aplicável) e desde que tal prorrogação decorra de exigências impostas pelos respectivos cartórios de registro de imóveis, que estejam sendo tempestivamente cumpridas.

4.3.1.2.1.1. No mesmo ato de registro das Alienações Fiduciárias, nos termos do item 4.3.1.2.1, a Emissora providenciará a averbação da Cédula de Crédito Imobiliário representativa da totalidade dos créditos imobiliários consubstanciados nas Debêntures, emitida através do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*” (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), a ser celebrado entre a Securitizadora, e a Oliveira Trust, na qualidade de instituição custodiante da CCI.

4.3.1.2.2. Qualquer Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser liberada, a qualquer momento, desde que a Emissora esteja adimplente com todas as suas obrigações previstas nesta Escritura e que não tenha sido verificada a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (abaixo definido), caso o resultado da divisão entre o saldo devedor das Debêntures pelo valor atualizado dos Imóveis indicados na última reavaliação dos Imóveis (*Loan to Value - LTV*) (“LTV”) venha a ser inferior a 50,00% (cinquenta por cento) e desde que, após a liberação do respectivo Imóvel, o LTV permaneça igual ou inferior a 65,65% (sessenta e cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) (“LTV Máximo”). A Securitizadora será responsável pela validação do LTV e pela condução do procedimento de liberação das garantias, nos termos previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária.

* + - 1. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a constituir a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios (definidos a seguir) por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, após a cessão das Debêntures à Securitizadora (respectivamente, “Contrato de Cessão Fiduciária”, que quando referido em conjunto com os Contratos de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão e Transferência, o Contrato de Distribuição e o Termo de Securitização, “Documentos da Operação”; e “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, que quando referida em conjunto com as Alienações Fiduciárias de Imóveis, “Garantias Reais”). Entende-se por: (i) “Direitos Creditórios Locatícios”, os direitos creditórios que serão originados a partir dos contratos de locação a serem firmados com os futuros locatários dos Imóveis, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterações posteriores (“Lei de Locações” e “Contrato(s) de Locação”, respectivamente), que incluem o pagamento das parcelas mensais dos alugueis (fixo e variável), todos e quaisquer encargos moratórios e penalidades, assim como a eventual indenização, por conta da rescisão do respectivo contrato de locação antes do decurso do prazo; e (ii) “Direitos Creditórios Residuais”, eventual saldo residual recebido pela Emissora após a venda, nos leilões previstos na Lei nº 9.514, de quaisquer dos Imóveis alienados fiduciariamente, na eventualidade de quaisquer das Alienações Fiduciárias de Imóveis vir a ser executada (sendo os Direitos Creditórios Locatícios, quando referidos em conjunto com os Direitos Creditórios Residuais, “Direitos Creditórios”).

4.3.1.3.1. O Contrato de Cessão Fiduciária irá prever que o volume mínimo dos Direitos Creditórios Locatícios que deverá transitar mensalmente pela Conta Centralizadora (“Fluxo Locatício Mínimo Mensal”) será equivalente a:

(i) somatória do valor mínimo de locação dos Imóveis, sendo certo que tal valor mínimo será o mencionado no Contrato de Cessão Fiduciária; ou

(ii) caso algum Contrato de Locação venha a ser rescindido e a Emissora opte pela realização da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos do item 4.1.3.6.(i), abaixo, o fluxo mínimo mensal será equivalente a somatória dos Contratos de Locação remanescentes (i.e., que não foram rescindidos e cujos Direitos Creditórios Locatícios permanecem cedidos fiduciariamente), cujos valores mínimos de locação são aqueles estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária.

4.3.1.3.2. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá estar perfeitamente constituída, contemplando o registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos das Partes signatárias no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Integralização.

* + - 1. A totalidade dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser obrigatoriamente depositada na Conta Centralizadora, nos termos previstos no respectivo Contrato de Cessão Fiduciária.
      2. Desde que a Emissora esteja adimplente com todas as suas obrigações previstas nesta Escritura e que não tenha sido verificada a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (abaixo definido), o excedente dos Direitos Creditórios Locatícios, após o pagamento das Debêntures, depositados na Conta Centralizadora deverão ser transferidos à conta de livre movimentação a ser indicada pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil contado da respectiva Data de Pagamento, também observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária.
      3. Caso qualquer dos Contratos de Locação venha a ser rescindido durante a vigência da presente Emissão de Debêntures, a Emissora deverá notificar a Debenturista ou a Securitizadora, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da rescisão, que irá realizar um dos atos abaixo previstos:

(i) autorizar a Debenturista ou a Securitizadora, conforme o caso, a utilizar os recursos pagos pelo locatário, a título de indenização, por ocasião da rescisão antecipada de qualquer Contrato de Locação, e depositados na Conta Centralizadora, na amortização extraordinária parcial das Debêntures, a qual será realizada no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento da notificação referida no item 4.3.1.6., acima, sob pena de incorrer no Evento de Vencimento Antecipado previsto na alínea (ix) do item 5.1 abaixo. Caso a indenização não tenha sido paga pelo locatário em tal prazo, a Emissora deverá utilizar recursos próprios no pagamento da amortização extraordinária parcial, dentro deste prazo de 1 (um) Dia Útil. A amortização extraordinária será realizada mediante o pagamento: (a) da fração do Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos desta Escritura, representativo da proporção que o Imóvel objeto do Contrato de Locação rescindido represente (conforme proporção calculada de acordo com a fórmula descrita a seguir); acrescido (b) da Remuneração devida até a data da efetiva amortização, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso; sendo certo que nessa situação não será devido o Prêmio Regressivo (abaixo definido). Após a realização de tal pagamento, os recursos excedentes serão transferidos à Emissora, desde que esta esteja adimplente com todas as suas obrigações previstas nesta Escritura e que não tenha sido verificada a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;

(i.1) A proporção do Valor Nominal Unitário a ser amortizada será calculada com base na seguinte fórmula:

Onde:

*x*  = Fração do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

*CLRes* = Valor atualizado do Imóvel cujo Contrato de Locação foi rescindido; e

*SI* = Somatória do valor atualizado de cada Imóvel.

Observação: Para fins da fórmula acima descrita, será utilizado o valor previsto no último laudo de avaliação anual dos Imóveis, disponível no momento da amortização extraordinária.

(ii) constituir, observado o procedimento descrito na alínea (ii.1) e seguintes, abaixo, a cessão fiduciária dos direitos creditórios locatícios de outro contrato de locação que atenda as seguintes condições: (a) tenha por objeto a locação do Imóvel cujo Contrato de Locação tenha sido rescindido; (b) prazo de vencimento na mesma data ou em data posterior a Data de Vencimento das Debêntures; (c) as parcelas mensais de locação deverão ter as mesmas datas de pagamento e mesmos índices de correção monetária, assim como valores iguais ou superiores às parcelas mensais do Contrato de Locação original; (d) ser celebrado nos termos do artigo 54-A da Lei de Locações, contemplando o pagamento de indenização no valor integral das parcelas remanescentes, em caso de rescisão; e (e) ter por locatária qualquer sociedade Controlada (conforme abaixo definida) pela Fiadora e/ou pela Emissora e que permaneça como uma sociedade Controlada da Fiadora e/ou da Emissora, conforme aplicável, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (respectivamente, “Critérios de Elegibilidade dos Novos Contratos de Locação” e “Novos Contratos de Locação”);

(ii.1) uma vez recebida a comunicação mencionada no item 4.3.1.6 acima, informando que Emissora optou pelo disposto na alínea (ii) acima, a Emissora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação, submeter à validação da Debenturista ou da Securitizadora, conforme o caso, a minuta do Novo Contrato de Locação e os documentos societários das partes signatárias, para validação dos Critérios de Elegibilidade dos Novos Contratos de Locação;

(ii.2) a Debenturista ou a Securitizadora, conforme o caso, deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo recebimento do Novo Contrato de Locação e dos documentos societários das partes signatárias, validar seus termos e condições, exclusivamente ao que se refere ao atendimento dos Critérios de Elegibilidade dos Novos Contratos de Locação; e

(ii.3) uma vez validado os Critérios de Elegibilidade dos Novos Contratos de Locação pela Debenturista ou pela Securitizadora, conforme o caso, a Emissora deverá apresentar, à Debenturista ou à Securitizadora, conforme aplicável, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis: (a) o Novo Contrato de Locação, assinado por todas as partes signatárias; e (b) o aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, que deverá contemplar a cessão fiduciária dos direitos creditórios locatícios originados a partir do Novo Contrato de Locação, assinado por todas as partes e registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes signatárias.

4.3.1.6.1. Caso a Emissora opte pela substituição do Contrato de Locação rescindido, nos termos do item 4.3.1.6, alínea (ii), acima, a Debenturista ou a Securitizadora, conforme o caso, deverá, até que o procedimento descrito na alínea (ii.3) e do item 4.3.1.6 acima seja concluído, manter o valor da multa indenizatória referente à rescisão do respectivo Contrato de Locação depositada na Conta Centralizadora. No entanto, caso a multa indenizatória ainda não tenha sido paga, a Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da efetiva rescisão do Contrato de Locação, o valor correspondente a uma parcela locatícia devidamente atualizada na forma do respectivo Contrato de Locação, à época da rescisão do respectivo Contrato de Locação, conforme aplicável (“Aluguel Garantia”). Após a substituição do Contrato de Locação rescindido, a Debenturista ou a Securitizadora, conforme o caso, liberará os recursos excedentes para a conta de livre movimentação da Emissora. Caso a indenização devida em razão da rescisão do Contrato de Locação seja depositada neste interim, o Aluguel Garantia será liberado em até 2 (dois) dias úteis e a multa indenizatória referente a rescisão do respectivo Contrato de Locação ficará retida até o registro do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária que inclui o novo Contrato de Locação, e será liberada em até 2 (dois) dias úteis da apresentação do registro do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária supra mencionado.

4.3.1.6.2. Caso a Emissora venha a arcar com o depósito do Aluguel Garantia mencionado no item 4.3.1.6.1 acima, no Dia Útil imediatamente seguinte a cada Data de Pagamento (abaixo definida), a Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora, montante de recursos para que nesta reste depositado pelo menos o valor correspondente a uma parcela do Aluguel Garantia, sob pena de acionar um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do item 5.1. (viii), abaixo. Caso a Emissora não arque com sua obrigação de constituição da cessão fiduciária dos direitos creditórios locatícios originados a partir dos Novos Contratos de Locação no prazo previsto 4.3.1.6.(ii), deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures, nos termos, valores e proporções previstos no item 4.3.1.6.(i), em até 1 (um) Dia Útil do decurso do prazo máximo para a constituição da nova garantia, sob pena de acionar um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do item 5.1.(viii), abaixo.

4.3.1.6.3. A Emissora terá total discricionariedade para optar por quaisquer das alternativas referidas nas alíneas “i” e “ii” do item 4.3.1.6., sendo certo que, em qualquer das situações, não dependerá de aprovação da assembleia geral de titulares dos CRI, desde que a Securitizadora tenha verificado a adequação de quaisquer das alternativas escolhida pela Emissora aos procedimentos, prazos e critérios estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária.

* 1. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de 10 (dez) anos, com vencimento no dia 05 de novembro de 2028 (“Data de Vencimento”).
  2. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
  3. Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 3.000 (três mil) Debêntures, totalizando R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão.
  4. Atualização Monetária: As Debêntures não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.
  5. Remuneração: As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela **B3. S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão** (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.cetip.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (“Spread*”*)equivalente a 1,20% a.a. (um inteiro e vinte centésimos por cento ao ano) (“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures desde a Data de Integralização das Debêntures ou desde a última data de pagamento da amortização, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida no item 4.8.1 abaixo.
     1. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

Onde:

J      = Valor unitário da Remuneração, acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento, devido no final do Período de Capitalização;

VNe = corresponde ao Valor Nominal Unitário no primeiro Período de Capitalização, ou saldo do Valor Nominal Unitário no caso dos demais Períodos de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso de percentual aplicado, a partir da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo do pagamento da Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

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

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

TDIk = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada conforme fórmula:

Onde:

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

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

Onde:

Spread = 1,20 (um inteiro e vinte centésimos)

dut = Número de Dias Úteis entre a Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

Observações:

1. A taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
2. O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
3. efetua-se o produtório dos fatores diários , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
4. uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
5. o fator resultante da expressão deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
6. para aplicação do DIk, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil que antecede à data afetiva de cálculo. Por exemplo, para cálculo de Remuneração no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 08, considerando que os dias 08, 09, 10 são Dias Úteis.; e
7. excepcionalmente, na primeira data de pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um valor equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a Data de Integralização de Fator DI e Fator Spread, considerando a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil que antecede a Data de Integralização, calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula constante da cláusula 4.8.1. acima.
   * 1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstos nesta Escritura.
        1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.
        2. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os titulares dos CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de assembleia geral de titulares dos CRI, a ser convocada pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.
        3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.
        4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Securitizadora, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito à Securitizadora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, qual a alternativa escolhida:
8. a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Securitizadora, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada; ou
9. o prazo de amortização das Debêntures e a periodicidade do pagamento da Remuneração continuarão sendo aqueles estabelecida nos itens 4.9 e 4.10 abaixo, observado que, até a amortização integral das Debêntures será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.
   1. Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga mensalmente, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 05 de dezembro de 2018 e o último pagamento na Data de Vencimento (sendo cada pagamento denominada “Data(s) de Pagamento”). As Datas de Pagamento da Remuneração encontram-se indicadas no Anexo I dessa Escritura de Emissão.

4.9.1. A Remuneração poderá ser paga diretamente pela Emissora, com recursos próprios, assim como poderá ser paga com os recursos dos Direitos Creditórios Locatícios e quaisquer outros valores depositados na Conta Centralizadora, na forma prevista no item 4.3.1.4. desta Escritura de Emissão e nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

* 1. Pagamento de Amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Antecipada Facultativa ou da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas (“Amortização Programada”). As Datas de Pagamento da Amortização Programada e o respectivo percentual de amortização encontram-se indicados no Anexo I dessa Escritura de Emissão.

4.10.1. A Amortização Programada poderá ser paga diretamente pela Emissora, com recursos próprios, assim como poderá ser paga com os recursos dos Direitos Creditórios Locatícios e quaisquer outros valores depositados na Conta Centralizadora, na forma prevista no item 4.3.1.4. desta Escritura de Emissão e nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

* 1. Amortização Antecipada Facultativa: As Debêntures poderão, a critério da Emissora, ser amortizadas antecipadamente de forma parcial, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão (“Amortização Antecipada Facultativa”), e desde que a Emissora: (a) comunique à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Comunicação”) com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização da Amortização Antecipada Facultativa; e (b) pague o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa, acrescido (ii) do prêmio regressivo de (ii.1.) 0,80% (oitenta centésimos por cento), entre a Data de Emissão e o dia 05 de novembro de 2019 (inclusive); (ii.2) 0,70% (setenta centésimos por cento), entre o dia 06 de novembro de 2019 e 05 de novembro de 2020 (inclusive); (ii.3) 0,60% (sessenta centésimos por cento), entre o dia 06 de novembro de 2020 e 05 de novembro de 2021(inclusive); (ii.4) 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), entre o dia 06 de novembro de 2021 e 05 de novembro de 2022 (inclusive); (ii.5) 0,50% (cinquenta centésimos por cento), entre o dia 06 de novembro de 2022 e 05 de novembro de 2023 (inclusive); (ii.6) 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento), entre o dia 06 de novembro de 2023 e 05 de novembro de 2024 (inclusive); (ii.7) 0,40% (quarenta centésimos por cento), entre o dia 06 de novembro de 2024 e 05 de novembro de 2025 (inclusive); (ii.8) 0,30% (trinta centésimos por cento), entre o dia 06 de novembro de 2025 e 05 de novembro de 2026 (inclusive); (ii.9) 0,20% (vinte centésimos por cento), entre o dia 06 de novembro de 2026 e 05 de novembro de 2027 (inclusive); e (ii.10) 0,10% (dez centésimos por cento), entre o dia 06 de novembro de 2027 e 04 de novembro de 2028 (inclusive); incidente sobre o valor amortizado antecipadamente (“Prêmio Regressivo”); e (iii) de eventuais despesas devidas pela Emissora, previstas no Contrato de Cessão e Transferência.
  2. Resgate Antecipado Facultativo: As Debêntures poderão, a critério da Emissora, ser totalmente resgatadas, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão (“Resgate Antecipado Facultativo”), desde que a Emissora: (a) realize o envio de Comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso; e (b) pague o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, acrescido (ii) do Prêmio Regressivo previsto no item 4.11 (ii), acima; incidente sobre o valor resgatado antecipadamente; e (iii) de eventuais despesas devidas pela Emissora, previstas no Contrato de Cessão e Transferência.
     1. Na Comunicação referida nos itens 4.11 e 4.12, acima, cujas minutas integram a presente Escritura de Emissão na forma dos Anexos II e III, respectivamente, deverá constar: (i) a data de Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo; (ii) percentual do Valor Nominal Unitário a ser amortizado, caso aplicável; e (iii) menção de que o valor a ser pago no âmbito da Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, será calculado pela Securtizadora e validado pela Emissora com na data do pagamento, e contemplará o valor do Prêmio Regressivo.
  3. Prorrogação dos Prazos*:* Para os fins desta Escritura de Emissão, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).
     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 na data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
  4. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “Encargos Moratórios”).
  5. Imunidade ou Isenção de Debenturista: A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos, atuais ou futuros, incidentes na fonte sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista, inclusive após a cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da Debênture e/ou dos créditos dela decorrente. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam sobre os mesmos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, Emissora tenha que reter ou deduzir dos pagamentos feitos à Debenturista quaisquer tributos e/ou taxas, deverão acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (“*Gross-up*”). A Emissora reconhece que as obrigações previstas nesta Cláusula permanecerão válidas após a eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures e/ou dos créditos delas decorrentes.
     1. Sem prejuízo às disposições do item 4.15. acima e no prazo de 90 (noventa) dias contados da data em que seja configurada a hipótese de incidência de *Gross-up*, a Emissora terá o direito, mediante envio de notificação prévia ao Debenturista ou à Securitizadora, conforme o caso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, realizar unilateralmente o resgate antecipado total das Debêntures, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, acrescido de todas as despesas devidas pela Emissora. A hipótese de resgate antecipado facultativo ora prevista, também será aplicável na hipótese de aumento de tributos, cuja responsabilidade pelo pagamento tenha sido atribuída à Emissora, no âmbito dos demais Documentos da Operação.
  6. Decadência dos Direitos aos Acréscimos: 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, 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.
  7. Forma de Subscrição e Integralização: A totalidade das Debêntures serão integralizadas em data única (“Data de Integralização”), pelo seu Valor Nominal Unitário sem qualquer atualização.
     1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista Inicial mediante a formalização da presente Escritura de Emissão, e a assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures (“Boletim de Subscrição”). Nos termos definidos no Contrato de Cessão e Transferência, a Debenturista Inicial deverá, na mesma data em que subscrever as Debêntures, transferi-las em sua totalidade à Securitizadora, incluindo a obrigação de integralização, sendo certo que as Debêntures serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, após a integralização dos CRI e desde que atendidas todas as Condições Precedentes, conforme definidas no Contrato de Cessão e Transferência.
  8. Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.
  9. Publicidade: Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em jornal de grande circulação da cidade de São Paulo e encaminhados diretamente à Debenturista.
  10. Comprovação de Titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista Inicial e da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures quando realizada a cessão e transferência das Debêntures, por força do Contrato de Cessão e Transferência, respectivamente. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula quanto à inscrição da Securitizadora, a Emissora deverá apresentar à Securitizadora cópia da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.
  11. Liquidez e Estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

* 1. Convolação das Debêntures: As Debêntures serão convoladas em Debêntures com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, a partir da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária e/ou do registro de qualquer Contrato de Alienação Fiduciária no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

* + 1. A Emissora está desde já autorizada a celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da constituição da última garantia real, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas, de Assembleia dos titulares dos CRI ou qualquer outro ato societário da Emissora, exclusivamente para formalizar a convolação da espécie das Debêntures de quirografária para a espécie com garantia real.

1. **CLÁUSULA QUINTA - VENCIMENTO ANTECIPADO**
   1. Vencimento Antecipado: A Debenturista ou a Securitizadora (conforme aplicável) poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses (“Evento de Vencimento Antecipado”):
2. falta de cumprimento pela Emissora ou pela Fiadora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures ou dos contratos que formalizam as Garantias Reais, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da ocorrência do inadimplemento;
3. não utilização, pela Emissora das Debêntures, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Destinação dos Recursos;
4. liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes;
5. (a) decretação de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladas (exceto de qualquer das Controladas Não Consolidadas); (b) pedido de autofalência formulado pela Emissora, da Fiadora e/ou por qualquer de suas Controladas (exceto por qualquer de suas Controladas Não Consolidadas); (c) pedido de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladas (exceto de qualquer de suas Controladas Não Consolidadas), formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladas (exceto de qualquer de suas Controladas Não Consolidadas) independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; e/ou (e) eventos similares aos descritos nas alíneas (a) a (d) acima em outras jurisdições;
6. vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação, incluindo qualquer Obrigação Financeira, (a) da Emissora e/ou de qualquer de suas Controladas (exceto de qualquer de suas Controladas Não Consolidadas) (ainda que na condição de garantidora), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigidos pelo IGP-M, ou seu equivalente em outras moedas; ou (b) da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladas (exceto de qualquer de suas Controladas Não Consolidadas) (ainda que na condição de garantidora), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), corrigidos pelo IGP-M, ou seu equivalente em outras moedas;
7. se as Garantias Reais não forem devidamente constituídas nos prazos previstos nos itens 4.3.1.2.1. e 4.3.1.3.2. desta Escritura de Emissão de Debêntures ou se tornarem, por qualquer motivo, inválidas, insuficientes ou ineficazes ou passarem a ser inábeis ou impróprias, observado eventuais prazos de cura, ou, ainda, em caso de depreciação, perda, defraudação, desapropriação, perecimento, sinistro ou qualquer causa, inclusive por fato imputável a terceiro, que ocasione a perda do bem ou a diminuição de seu valor, e a Emissora intimada a reforçá-las, não as substituírem ou complementarem nos prazos e formatos previstos nos respectivos contratos que as constituíram;
8. transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
9. caso (a) o fluxo da quantidade mínima mensal de aluguéis cedidos fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária seja inferior ao Fluxo Locatício Mínimo Mensal; e (b) a Emissora não realize o reforço ou substituição de qualquer dos Contratos de Locação, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;
10. caso algum Contrato de Locação venha a ser rescindido e a Emissora não (i) realize a amortização extraordinária das Debêntures, na proporção, procedimento e prazos previstos no item 4.3.1.6.(i) desta Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária; ou (ii) constitua a cessão fiduciária dos direitos creditórios locatícios de Novo Contrato de Locação que atenda aos Critérios de Elegibilidade dos Novos Contratos de Locação, de acordo com o procedimento e prazos previstos nos itens 4.3.1.6.(ii) e seus subitens, 4.3.1.6.1 e 4.3.1.6.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária;
11. inadimplemento, pela Emissora das Debêntures, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos instrumentos que constituem as Garantias Reais, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do seu conhecimento, exceto para aquelas que tenham prazo específico previsto nestes instrumentos;
12. invalidade, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer de suas disposições, declarada por decisão judicial;
13. alteração do objeto social da Emissora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração de sua atividade principal;
14. protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas (exceto qualquer de suas Controladas Não Consolidadas) (ainda que na condição de garantidora), em valor agregado, igual ou superior a R$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), corrigidos pelo IGP-M, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal, tiver sido comprovado, pela Emissora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
15. protesto de títulos contra a Fiadora e/ou qualquer de suas Controladas (exceto qualquer de suas Controladas Não Consolidadas) (ainda que na condição de garantidora), em valor agregado, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (ciquenta milhões de reais), corrigidos pelo IGP-M, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal, tiver sido comprovado, pela Emissora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
16. na ocorrência de alteração de Controle da Emissora das Debêntures, exceto na hipótese de realização de operações ou reorganizações da ou relativamente à Emissora das Debêntures que impliquem na sucessão desta por outra sociedade, no todo ou em parte, ou qualquer conferência de ações pelos seus atuais acionistas, se, como resultado da operação ou reorganização, não houver mudança no Controle indireto da Emissora das Debêntures ou sua sucessora ou cessionária estiver sob o mesmo controle, direto ou indireto da Fiadora;
17. se a Emissora transferir, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures;
18. caso provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pela Fiadora, conforme o caso, nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação;
19. caso (a) após cada data de reavaliação anual dos Imóveis, o resultado do cálculo do LTV atualizado venha a ser superior ao LTV Máximo; e/ou (b) a Emissora não realize o reforço de garantia, nos termos previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária;
20. inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras (i) da Emissora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões reais), corrigidos pelo IGP-M; e (ii) da Fiadora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), corrigidos pelo IGP-M;
21. não cumprimento de qualquer decisão arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial, cujo cumprimento não tenha efeito suspensivo concedido em sede recursal, contra (i) a Emissora em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões reais), corrigidos pelo IGP-M, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão; e (ii) a Fiadora em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), corrigidos pelo IGP-M, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;
22. redução de capital social da Emissora ou da Fiadora, nos termos do Art. 174 da Lei das Sociedades por Ações;
23. distribuição e/ou pagamento, pela Emissora ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora ou da Fiadora, conforme o caso, caso a Emissora ou a Fiadora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora e da Fiadora, conforme o caso, vigente na Data de Emissão;
24. (a) caso haja incorporação, incorporação de ações, cisão ou fusão da Fiadora que acarrete em alteração do atual Controle societário da Emissora, exceto: (1) se tenha sido previamente aprovada pela Securitizadora, conforme disposto no Termo de Securitização, ou (2) se for garantido o direito de resgate à Debenturista, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; e (b) caso haja reorganização societária, venda ou alienação de participação societária da Fiadora que acarrete em alteração do atual controle societário da Fiadora, exceto se tal alteração de controle resultar em (1) transmissão do controle a descendentes ou a parentes em linha colateral consanguínea dos atuais Controladores; ou (2) desde que o Controle indireto permaneça com empresa pertencente ao mesmo grupo empresarial, seja ela, controlada, coligada, subsidiária, fundação, entidade beneficente ou assemelhada
    * 1. Os eventos descritos nas alíneas (i) a (ix) do item 5.1. acima acionam o vencimento antecipado automático das Debêntures, sendo que, para as demais hipóteses, dependerá de deliberação para não vencimento dos titulares dos CRI mediante assembleia geral, nos termos dispostos no Termo de Securitização.
      2. Na hipótese: (i) de não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, em primeira e segunda convocação 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.
      3. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, além do pagamento de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Emissora. A Securitizadora encaminhará tal notificação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da tomada de ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, no caso dos itens elencados na Cláusula 5.1.1 acima, ou da data de realização da assembleia geral ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido, no caso dos demais itens, nos termos desta Cláusula Quinta.
      4. Para os fins desta Escritura de Emissão:

(i) "Afiliadas" significa Controladas e coligadas da Emissora e/ou da Fiadora, exceto (a) H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.310.426/0001-56; e (b) Longford Participações e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.683.352/0001-01;

(ii) "Controle" significa (a) a titularidade de direitos de acionistas e/ou sócios, de tal modo que assegurem ao seu titular, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da companhia e/ou sociedade; e (b) o uso efetivo de tal poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia e/ou sociedade, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle) pela Emissora e/ou da Fiadora, exceto pela (a) H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.310.426/0001-56; e (b) Longford Participações e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.683.352/0001-01;

(iv) “Controlada Não Consolidada” significa qualquer Controlada (conforme definição de Controlada), cujas demonstrações financeiras não sejam ou não tenham sido consolidadas nas demonstrações financeiras da Controladora;

(v) “Controlada Relevante” significa qualquer Controlada (conforme definição de Controlada), cujo valor contábil é igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Controladora.

(vi) "Controladora" significa qualquer controladora (conforme definição de Controle) da Emissora ou da Fiadora;

(vii) "Ônus" significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

(vi) “Impacto Adverso Relevante”: significa qualquer evento ou situação que possa, razoavelmente, causar (a) qualquer efeito adverso na situação financeira, reputacional, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora, das Controladas, consideradas em conjunto; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou (c) a suspensão (definitiva ou temporária) das atividades da Emissora, incluindo, mas não se limitando, em decorrência da não obtenção, não renovação ou cassação de licenças ambientais.

1. **CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA** **EMISSORA E DA FIADORA**
   1. Obrigações da Emissora: 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:
     1. cópia de suas demonstrações financeiras relativas ao respectivo exercício social encerrado, no prazo máximo de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
     2. em até 10 (dez) Dias Úteis após o seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que represente contingência de valor igual ou superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Emissora (conforme sua última demonstração financeira), quando aplicável, ou que possa resultar em um evento de vencimento antecipado, nos termos do item 5.1 acima;
     3. em até 10 (dez) Dias Úteis, informações sobre qualquer descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, observados os prazos específicos determinados nesta Escritura de Emissão;
     4. informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 5.1 acima, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da ocorrência; e
     5. enviar os documentos que comprovam a utilização dos recursos captados de acordo com a Destinação dos Recursos ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, na forma e prazos previstos no item 3.5. desta Escritura de Emissão de Debêntures.
  2. proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
  3. mediante solicitação da Debenturista, a qualquer tempo, encaminhar à Debenturista cópias de suas demonstrações financeiras;
  4. convocar a Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;
  5. arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, a todos os custos relativos ao arquivamento, registro e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e da AGE;
  6. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
  7. manter sempre atualizados e em boa ordem os livros e registros societários, de modo a permitir que a Debenturista (ou auditor independente por esta contratado) realize auditoria extraordinária na Emissora, sendo que a respectiva solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de sua realização. Os custos com a contratação do auditor independente serão de responsabilidade da Debenturista, exceto se tal contratação decorrer de exigência regulamentar, hipótese na qual a responsabilidade pelo pagamento de tais custos será da Emissora;
  8. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
  9. não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social, com esta Escritura de Emissão ou com qualquer outro documento relacionado, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista;
  10. efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos documentos da emissão dos CRI;
  11. cumprir, e fazer com que suas Controladas e empregados cumpram, e envidar seus melhores esforços para que suas demais Afiliadas e subcontratados cumpram, as disposições legais e regulamentares relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, incluindo a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, conforme aplicável e nos termos a seguir disciplinados, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* *1977* e o *U.K. Bribery Act* (“Legislação Anticorrupção”), bem como (a) manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, comunicar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de qualquer ato ou fato que viole a Legislação Anticorrupção. Com relação ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* *1977* e o *U.K. Bribery Act,* a Emissora e a Fiadora declaram, na presente data, que tais legislações não são a elas aplicáveis, sendo certo que comprometem-se a cumpri-las, nos termos previstos nessa alínea “xi”, caso passem a ser;
  12. cumprir, e fazer com que suas Controladas cumpram, (a) a legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo aquelas relativas à saúde e segurança ocupacional aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar, mitigar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; (b) proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; e (c) as obrigações relativas à inexistência de trabalho análogo ao escravo, mão-de-obra infantil e/ou proveito criminoso da prostituição;
  13. manter, assim como suas Controladas, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, que possam resultar em Impacto Adverso Relevante nas atividades da Emissora, exceto por aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tenham sido devidamente provisionadas, quando aplicável, em conformidade com as normas contábeis vigentes;
  14. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis para o exercício de suas atividades, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Impacto Adverso Relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias relativas às Debêntures;
  15. salvo nos casos em que, de boa-fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, cumprir com todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
  16. notificar a Debenturista caso quaisquer declarações prestadas nesta Escritura tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes;
  17. prestar, em até 10 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, esclarecimentos à dúvidas questionadas pela Securitizadora e que estejam vinculadas à emissão de Debêntures ou à Operação;
  18. manter seus bens e propriedades relevantes, e particularmente seus imóveis, segurados por companhia de seguro de primeira linha, com cobertura dos valores e riscos adequados para a condução de seus negócios e para o valor de seus ativos e de acordo com os padrões de sociedades do mesmo setor no Brasil;
  19. comunicar a Debenturista e autoridades cabíveis a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de cumprir pontualmente suas obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante à Debenturista; e
  20. manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável.
  21. Obrigações da Fiadora: Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Fiadora obriga-se, ainda, a:

1. fornecer à Debenturista:
   * 1. em até 10 (dez) Dias Úteis após o seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Fiadora que represente contingência de valor igual ou superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Fiadora (conforme sua última demonstração financeira auditada), quando aplicável, ou que possa resultar em um evento de vencimento antecipado, nos termos do item 5.1 acima;
     2. em até 10 (dez) Dias Úteis, informações sobre qualquer descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, observados os prazos específicos determinados nesta Escritura de Emissão;
     3. informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 5.1 acima, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da ocorrência;
2. preparar suas informações trimestrais e, se for o caso, informações contábeis consolidadas, em conformidade com os termos da Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
3. divulgar suas informações financeiras trimestrais, acompanhadas de relatório de revisão especial emitido por auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, no prazo previsto pela regulamentação aplicável;
4. preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com os termos da Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
5. divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes registrados na CVM, em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
6. manter os documentos mencionados no item (v) acima em sua página na rede mundial de computadores por um prazo de 3 (três) anos;
7. mediante solicitação da Debenturista, a qualquer tempo, encaminhar à Debenturista cópias de suas demonstrações financeiras e/ou informações trimestrais;
8. manter seu registro, ao menos, de companhia aberta categoria “B” perante a CVM durante a vigência da sua primeira emissão privada de debêntures, mantendo-o atualizado de acordo com a Instrução CVM nº 480/09;
9. cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, incluindo a observância das disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas;
10. divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02;
11. manter sempre atualizados e em boa ordem os livros e registros societários, de modo a permitir que a Debenturista (ou auditor independente por esta contratado) realize auditoria extraordinária na Fiadora, sendo que a respectiva solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de sua realização. Os custos com a contratação do auditor independente serão de responsabilidade da Debenturista, exceto se tal contratação decorrer de exigência regulamentar, hipótese na qual a responsabilidade pelo pagamento de tais custos será da Emissora;
12. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
13. manter seus bens e propriedades relevantes, e particularmente seus imóveis, segurados por companhia de seguro de primeira linha, com cobertura dos valores e riscos adequados para a condução de seus negócios e para o valor de seus ativos e de acordo com os padrões de sociedades do mesmo setor no Brasil;
14. fornecer todas as informações que vierem a ser solicitadas pela CVM;
15. notificar a Debenturista caso quaisquer declarações prestadas nesta Escritura tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes;
16. notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Fiadora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência;
17. comunicar a Debenturista e autoridades cabíveis a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de cumprir pontualmente suas obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante à Debenturista;
18. cumprir, e fazer com que suas Controladas e empregados cumpram, e envidar seus melhores esforços para que suas demais Afiliadas e subcontratados cumpram, as disposições legais e regulamentares relacionadas à Legislação Anticorrupção, bem como (a) manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, comunicar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de qualquer ato ou fato que viole a Legislação Anticorrupção;
19. cumprir, e fazer com que suas Controladas cumpram, (a) a legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo aquelas relativas à saúde e segurança ocupacional aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; (b) proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; e (c) as obrigações relativas à inexistência de trabalho análogo ao escravo, mão-de-obra infantil e/ou proveito criminoso da prostituição;
20. manter, assim como suas Controladas, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei que possam resultar em Impacto Adverso Relevante nas atividades da Emissora,, exceto por aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tenham sido devidamente provisionadas, quando aplicável, em conformidade com as normas contábeis vigentes;
21. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis para o exercício de suas atividades, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Impacto Adverso Relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias relativas às Debêntures;
22. manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;
23. adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social.
24. **CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES** **E GARANTIAS** **DA EMISSORA E DA FIADORA**

* 1. Declarações: A Emissora e a Fiadora, conforme aplicável, declaram e garantem à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

1. a Emissora é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia fechada, de acordo com as leis brasileiras;
2. a Fiadora é sociedade por ações com registro de emissor na categoria “A” da CVM, validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a prestar a Fiança aqui outorgada;
3. estão devidamente autorizadas 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;
4. a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o Estatuto Social da Emissora ou da Fiadora; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou a Fiadora esteja(m) sujeita(s); ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora ou pela Fiadora em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora ou da Fiadora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
5. a celebração desta Escritura, bem como a Emissão das Debêntures, não infringem, no seu melhor entendimento, qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou a Fiadora 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 e/ou da Fiadora, exceto por aqueles já existentes na presente data e pela constituição das Garantias Reais; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
6. esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora e da Fiadora, 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;
7. não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou da Fiadora, que possa vir a causar Impacto Adverso Relevante na Emissora, comprometendo sua condição financeira ou a capacidade de adimplir com as obrigações contraídas no âmbito das Debêntures;
8. estão cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, declarando, ainda, para todos os fins e efeitos de direito, que na presente data observa irrestritamente referidas normas aplicáveis à Emissora, à Fiadora, suas atividades e projetos, bem como a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, e ainda as trabalhista, previdenciária e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e a não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, ou cujo descumprimento não afete de forma adversa e relevante as atividades da Emissora e da Fiadora;
9. possuem, assim como suas Controladas, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, exceto no que se refere a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Impacto Adverso Relevante para suas atividades, ou para a sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias relativas à Debênture;
10. até a presente data, nem a Emissora, nem a Fiadora, nem quaisquer de suas respectivas Controladas incorreu nas seguintes hipóteses, bem como têm ciência de que a Emissora, a Fiadora, suas respectivas Controladas e seus respectivos representantes não podem: (a) ter utilizado ou utilizar recursos da Emissora ou da Fiadora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer das Legislação Anticorrupção; ou (f) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido ("Práticas Indevidas");

1. até a presente data, a Companhia e a Fiadora não têm ciência de que quaisquer de suas respectivas Controladas, bem como seus respectivos diretores, membros de conselho de administração (caso aplicável) e funcionários incorreu em Práticas Indevidas;
2. os balanços patrimoniais da Emissora e datados de 31 de dezembro de 2015, 31 de dezembro de 2016, e 31 de dezembro de 2017, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;
3. exceto pelas contingências informadas nas demonstrações financeiras e demais documentos aplicáveis, não têm conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação governamental, pendente ou iminente, envolvendo a Emissora e/ou a Fiadora, perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa causar um Impacto Adverso Relevante na sua situação financeira ou nas suas operações;
4. os representantes legais da Emissora e da Fiadora que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

1. não omitiram ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de suas situações econômico-financeiras ou jurídicas sua em prejuízo dos investidores das Debêntures;
2. cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura;
3. todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora e à qualquer Controlada, bem como à Fiadora, que constam desta Escritura de Emissão são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
4. todas as informações prestadas pela Emissora e pela Fiadora e no âmbito da Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas;
5. as informações da Emissora e/ou qualquer Controlada, bem como da Fiadora, relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer Controlada, bem como da Fiadora, e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
6. o Formulário de Referência da Fiadora (a) contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Fiadora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora e quaisquer outras informações relevantes, e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 480/09;
7. as opiniões, análises e projeções (se houver) expressas no Formulário de Referência da Fiadora foram dadas de boa-fé, consideradas todas as circunstâncias relevantes no contexto da Emissão e com base em premissas e suposições razoáveis ou fontes que a Emissora acredita serem confiáveis;
8. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora e pela Fiadora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ou para a realização da Emissão, exceto pela inscrição da Escritura e da ata que aprovou a Emissão e a outorda da Fiança na JUCESP;
9. têm ciência e concordam que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista em decorrência de sua titularidade da Debênture estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação;

1. têm plena ciência e concordam integralmente com as condições de negociação desta Escritura, inclusive com a forma de cálculo da Remuneração e da forma de apuração da Taxa DI; e
2. as obrigações representadas por esta Escritura são compatíveis com as suas respectivas capacidades econômico-financeira, operacional ou produtiva, de modo que o pagamento não afetará negativamente, ainda que potencialmente, a performance da Emissora e da Fiadora, não podendo as Partes invocar a qualquer tempo, e em virtude de acontecimentos extraordinários e/ou imprevisíveis, a caracterização de onerosidade excessiva no inadimplemento das prestações ora contratadas, disposta no artigo 478 do Código Civil Brasileiro.
3. **CLÁUSULA OITAVA -** **DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1. Comunicações: As correspondências entre as Partes deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações devem ser feitas por (a) correio com aviso de recebimento; (b) carta protocolada, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de recebimento e protocolo; ou, ainda (c) correio eletrônico (*e-mail*):

*Para a Emissora:*

**BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Endereço: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (Sala B)

CEP 04.543-904 – São Paulo, SP

At.: Fábio Itikawa, Fernanda Naveiro e Daniela Sugano

Tel.: (11) 3048 5442

E-mail: [fabio.itikawa@scsa.com.br](mailto:fabio.itikawa@scsa.com.br), [fernanda.naveiro@scsa.com.br](mailto:fernanda.naveiro@scsa.com.br) e [daniela.sugano@scsa.com.br](mailto:daniela.sugano@scsa.com.br)

*Para a Debenturista Inicial:*

**INTERBRAF INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA. - ME**

Endereço: Rua Siqueira Bueno, 1.731 – parte

CEP 03172-010, São Paulo – SP

At.: Sérgio Abelan / Sérgio Ferraz

Tel.: (11) 2095-3460 / 2093-4554

E-mail: [sergio.linkcct@uol.com.br](mailto:sergio.linkcct@uol.com.br) / [sergio.ferraz@contalink.com.br](mailto:sergio.ferraz@contalink.com.br)

*Para a Securitizadora (após a transferência das Debêntures):*

**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.439

CEP 01310-100 – São Paulo, SP

At.: Jurídico

Tel.: (11) 4949-3000

E-mail: [juridico@cibrasec.com.br](mailto:juridico@cibrasec.com.br)

*Para a Fiadora:*

**SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Endereço: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar - (Sala A)

CEP 04.543-904 – São Paulo, SP

At.: Fábio Itikawa, Fernanda Naveiro e Daniela Sugano

Tel.: (11) 3048 5442

E-mail: [fabio.itikawa@scsa.com.br](mailto:fabio.itikawa@scsa.com.br), [fernanda.naveiro@scsa.com.br](mailto:fernanda.naveiro@scsa.com.br) e [daniela.sugano@scsa.com.br](mailto:daniela.sugano@scsa.com.br)

* + 1. Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento ou não recebimento de qualquer comunicação que tenha sido dirigida e endereçada na forma acima, sendo certo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado de endereço, não notificou tal circunstância e novo endereço. As Partes reconhecem que as correspondências enviadas, em nome delas, para os endereços acima declinados serão consideradas válidas e eficazes para todos os fins e efeitos de direito, sendo proibido que qualquer das Partes, no futuro, alegue não ter recebido qualquer correspondência que tenha sido endereçada aos referidos endereços.
  1. Renúncia: 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 ou à Securitizadora 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: 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.
  3. Anuência: A Fiadora firma a presente Escritura de Emissão anuindo integralmente com todos os seus termos e condições.
  4. Lei Aplicável: Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  5. Irrevogabilidade: Esta Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
  6. Independência das Disposições da Escritura de Emissão: 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.
  7. Autorização: As Partes concordam que a presente Escritura poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, além dos casos previstos ao longo dessa Escritura, (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da B3, CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude de alterações a quaisquer documentos da Oferta já expressamente permitida; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.
  8. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e II, do Código de Processo Civil.
  9. Foro: As partes elegem o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando, assim, as Partes certas e ajustadas, firmam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 22 de outubro de 2018.

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

(*Página de Assinatura 1/3 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Best Center Empreendimentos e Participações S.A.*”)

**BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Emissora*

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

(*Página de Assinatura 2/3 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Best Center Empreendimentos e Participações S.A.*”)

**INTERBRAF INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA. – ME**

*Debenturista Inicial*

|  |
| --- |
|  |

(*Página de Assinatura 3/3 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Best Center Empreendimentos e Participações S.A.*”)

**SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Fiadora*

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

Testemunhas**:**

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

**Anexo I - Cronograma de Pagamentos**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| # | Data | Data Útil | % do Valor Nominal Unitário na Data de Emissão |
|  |  |  |  |
| 1 | 5 de dezembro de 2018 | 5 de dezembro de 2018 | 0,8334% |
| 2 | 5 de janeiro de 2019 | 7 de janeiro de 2019 | 0,8334% |
| 3 | 5 de fevereiro de 2019 | 5 de fevereiro de 2019 | 0,8334% |
| 4 | 5 de março de 2019 | 6 de março de 2019 | 0,8334% |
| 5 | 5 de abril de 2019 | 5 de abril de 2019 | 0,8334% |
| 6 | 5 de maio de 2019 | 6 de maio de 2019 | 0,8334% |
| 7 | 5 de junho de 2019 | 5 de junho de 2019 | 0,8334% |
| 8 | 5 de julho de 2019 | 5 de julho de 2019 | 0,8334% |
| 9 | 5 de agosto de 2019 | 5 de agosto de 2019 | 0,8334% |
| 10 | 5 de setembro de 2019 | 5 de setembro de 2019 | 0,8334% |
| 11 | 5 de outubro de 2019 | 7 de outubro de 2019 | 0,8334% |
| 12 | 5 de novembro de 2019 | 5 de novembro de 2019 | 0,8334% |
| 13 | 5 de dezembro de 2019 | 5 de dezembro de 2019 | 0,8334% |
| 14 | 5 de janeiro de 2020 | 6 de janeiro de 2020 | 0,8334% |
| 15 | 5 de fevereiro de 2020 | 5 de fevereiro de 2020 | 0,8334% |
| 16 | 5 de março de 2020 | 5 de março de 2020 | 0,8334% |
| 17 | 5 de abril de 2020 | 6 de abril de 2020 | 0,8334% |
| 18 | 5 de maio de 2020 | 5 de maio de 2020 | 0,8334% |
| 19 | 5 de junho de 2020 | 5 de junho de 2020 | 0,8334% |
| 20 | 5 de julho de 2020 | 6 de julho de 2020 | 0,8334% |
| 21 | 5 de agosto de 2020 | 5 de agosto de 2020 | 0,8334% |
| 22 | 5 de setembro de 2020 | 8 de setembro de 2020 | 0,8334% |
| 23 | 5 de outubro de 2020 | 5 de outubro de 2020 | 0,8334% |
| 24 | 5 de novembro de 2020 | 5 de novembro de 2020 | 0,8334% |
| 25 | 5 de dezembro de 2020 | 7 de dezembro de 2020 | 0,8334% |
| 26 | 5 de janeiro de 2021 | 5 de janeiro de 2021 | 0,8334% |
| 27 | 5 de fevereiro de 2021 | 5 de fevereiro de 2021 | 0,8334% |
| 28 | 5 de março de 2021 | 5 de março de 2021 | 0,8334% |
| 29 | 5 de abril de 2021 | 5 de abril de 2021 | 0,8334% |
| 30 | 5 de maio de 2021 | 5 de maio de 2021 | 0,8334% |
| 31 | 5 de junho de 2021 | 7 de junho de 2021 | 0,8334% |
| 32 | 5 de julho de 2021 | 5 de julho de 2021 | 0,8334% |
| 33 | 5 de agosto de 2021 | 5 de agosto de 2021 | 0,8334% |
| 34 | 5 de setembro de 2021 | 6 de setembro de 2021 | 0,8334% |
| 35 | 5 de outubro de 2021 | 5 de outubro de 2021 | 0,8334% |
| 36 | 5 de novembro de 2021 | 5 de novembro de 2021 | 0,8334% |
| 37 | 5 de dezembro de 2021 | 6 de dezembro de 2021 | 0,8334% |
| 38 | 5 de janeiro de 2022 | 5 de janeiro de 2022 | 0,8334% |
| 39 | 5 de fevereiro de 2022 | 7 de fevereiro de 2022 | 0,8334% |
| 40 | 5 de março de 2022 | 7 de março de 2022 | 0,8334% |
| 41 | 5 de abril de 2022 | 5 de abril de 2022 | 0,8334% |
| 42 | 5 de maio de 2022 | 5 de maio de 2022 | 0,8334% |
| 43 | 5 de junho de 2022 | 6 de junho de 2022 | 0,8334% |
| 44 | 5 de julho de 2022 | 5 de julho de 2022 | 0,8334% |
| 45 | 5 de agosto de 2022 | 5 de agosto de 2022 | 0,8334% |
| 46 | 5 de setembro de 2022 | 5 de setembro de 2022 | 0,8334% |
| 47 | 5 de outubro de 2022 | 5 de outubro de 2022 | 0,8334% |
| 48 | 5 de novembro de 2022 | 7 de novembro de 2022 | 0,8334% |
| 49 | 5 de dezembro de 2022 | 5 de dezembro de 2022 | 0,8334% |
| 50 | 5 de janeiro de 2023 | 5 de janeiro de 2023 | 0,8334% |
| 51 | 5 de fevereiro de 2023 | 6 de fevereiro de 2023 | 0,8334% |
| 52 | 5 de março de 2023 | 6 de março de 2023 | 0,8334% |
| 53 | 5 de abril de 2023 | 5 de abril de 2023 | 0,8334% |
| 54 | 5 de maio de 2023 | 5 de maio de 2023 | 0,8334% |
| 55 | 5 de junho de 2023 | 5 de junho de 2023 | 0,8334% |
| 56 | 5 de julho de 2023 | 5 de julho de 2023 | 0,8334% |
| 57 | 5 de agosto de 2023 | 7 de agosto de 2023 | 0,8334% |
| 58 | 5 de setembro de 2023 | 5 de setembro de 2023 | 0,8334% |
| 59 | 5 de outubro de 2023 | 5 de outubro de 2023 | 0,8334% |
| 60 | 5 de novembro de 2023 | 6 de novembro de 2023 | 0,8334% |
| 61 | 5 de dezembro de 2023 | 5 de dezembro de 2023 | 0,8334% |
| 62 | 5 de janeiro de 2024 | 5 de janeiro de 2024 | 0,8334% |
| 63 | 5 de fevereiro de 2024 | 5 de fevereiro de 2024 | 0,8334% |
| 64 | 5 de março de 2024 | 5 de março de 2024 | 0,8334% |
| 65 | 5 de abril de 2024 | 5 de abril de 2024 | 0,8334% |
| 66 | 5 de maio de 2024 | 6 de maio de 2024 | 0,8334% |
| 67 | 5 de junho de 2024 | 5 de junho de 2024 | 0,8334% |
| 68 | 5 de julho de 2024 | 5 de julho de 2024 | 0,8334% |
| 69 | 5 de agosto de 2024 | 5 de agosto de 2024 | 0,8334% |
| 70 | 5 de setembro de 2024 | 5 de setembro de 2024 | 0,8334% |
| 71 | 5 de outubro de 2024 | 7 de outubro de 2024 | 0,8334% |
| 72 | 5 de novembro de 2024 | 5 de novembro de 2024 | 0,8334% |
| 73 | 5 de dezembro de 2024 | 5 de dezembro de 2024 | 0,8334% |
| 74 | 5 de janeiro de 2025 | 6 de janeiro de 2025 | 0,8334% |
| 75 | 5 de fevereiro de 2025 | 5 de fevereiro de 2025 | 0,8334% |
| 76 | 5 de março de 2025 | 5 de março de 2025 | 0,8334% |
| 77 | 5 de abril de 2025 | 7 de abril de 2025 | 0,8334% |
| 78 | 5 de maio de 2025 | 5 de maio de 2025 | 0,8334% |
| 79 | 5 de junho de 2025 | 5 de junho de 2025 | 0,8334% |
| 80 | 5 de julho de 2025 | 7 de julho de 2025 | 0,8334% |
| 81 | 5 de agosto de 2025 | 5 de agosto de 2025 | 0,8334% |
| 82 | 5 de setembro de 2025 | 5 de setembro de 2025 | 0,8334% |
| 83 | 5 de outubro de 2025 | 6 de outubro de 2025 | 0,8334% |
| 84 | 5 de novembro de 2025 | 5 de novembro de 2025 | 0,8334% |
| 85 | 5 de dezembro de 2025 | 5 de dezembro de 2025 | 0,8334% |
| 86 | 5 de janeiro de 2026 | 5 de janeiro de 2026 | 0,8334% |
| 87 | 5 de fevereiro de 2026 | 5 de fevereiro de 2026 | 0,8334% |
| 88 | 5 de março de 2026 | 5 de março de 2026 | 0,8334% |
| 89 | 5 de abril de 2026 | 6 de abril de 2026 | 0,8334% |
| 90 | 5 de maio de 2026 | 5 de maio de 2026 | 0,8334% |
| 91 | 5 de junho de 2026 | 5 de junho de 2026 | 0,8334% |
| 92 | 5 de julho de 2026 | 6 de julho de 2026 | 0,8334% |
| 93 | 5 de agosto de 2026 | 5 de agosto de 2026 | 0,8334% |
| 94 | 5 de setembro de 2026 | 8 de setembro de 2026 | 0,8334% |
| 95 | 5 de outubro de 2026 | 5 de outubro de 2026 | 0,8334% |
| 96 | 5 de novembro de 2026 | 5 de novembro de 2026 | 0,8334% |
| 97 | 5 de dezembro de 2026 | 7 de dezembro de 2026 | 0,8334% |
| 98 | 5 de janeiro de 2027 | 5 de janeiro de 2027 | 0,8334% |
| 99 | 5 de fevereiro de 2027 | 5 de fevereiro de 2027 | 0,8334% |
| 100 | 5 de março de 2027 | 5 de março de 2027 | 0,8334% |
| 101 | 5 de abril de 2027 | 5 de abril de 2027 | 0,8334% |
| 102 | 5 de maio de 2027 | 5 de maio de 2027 | 0,8334% |
| 103 | 5 de junho de 2027 | 7 de junho de 2027 | 0,8334% |
| 104 | 5 de julho de 2027 | 5 de julho de 2027 | 0,8334% |
| 105 | 5 de agosto de 2027 | 5 de agosto de 2027 | 0,8334% |
| 106 | 5 de setembro de 2027 | 6 de setembro de 2027 | 0,8334% |
| 107 | 5 de outubro de 2027 | 5 de outubro de 2027 | 0,8334% |
| 108 | 5 de novembro de 2027 | 5 de novembro de 2027 | 0,8334% |
| 109 | 5 de dezembro de 2027 | 6 de dezembro de 2027 | 0,8334% |
| 110 | 5 de janeiro de 2028 | 5 de janeiro de 2028 | 0,8334% |
| 111 | 5 de fevereiro de 2028 | 7 de fevereiro de 2028 | 0,8334% |
| 112 | 5 de março de 2028 | 6 de março de 2028 | 0,8334% |
| 113 | 5 de abril de 2028 | 5 de abril de 2028 | 0,8334% |
| 114 | 5 de maio de 2028 | 5 de maio de 2028 | 0,8334% |
| 115 | 5 de junho de 2028 | 5 de junho de 2028 | 0,8334% |
| 116 | 5 de julho de 2028 | 5 de julho de 2028 | 0,8334% |
| 117 | 5 de agosto de 2028 | 7 de agosto de 2028 | 0,8334% |
| 118 | 5 de setembro de 2028 | 5 de setembro de 2028 | 0,8334% |
| 119 | 5 de outubro de 2028 | 5 de outubro de 2028 | 0,8334% |
| 120 | 5 de novembro de 2028 | 6 de novembro de 2028 | 0,8254% |

**Anexo II – Minuta de Notificação (Amortização Extraordinária Facultativa)**

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

**Ao(s) Debenturistas da 2ª Emissão de Debêntures da Best Center Empreendimentos e Participações S.A.**

Ref.: *Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa*

Prezados,

Nos termos do item 4.11 do *Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Best Center Empreendimentos e Participações S.A.*, celebrada em 22 de outubro de 2018, conforme posteriormente aditada (“Escritura de Emissão”), comunicamos à V.Sas. a realização de Amortização Antecipada Facultativa (conforme definida na Escritura de Emissão) a ser realizada nos seguintes termos:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Data da amortização: | [•] |
| 1. Local da amortização: | [•] |
| 1. Percentual do Valor Nominal Unitário a ser amortizado: | [•] |

O valor final a ser pago a título de Amortização Antecipada Facultativa, o qual contempla o pagamento do valor do Prêmio Regressivo previsto no item 4.11 da Escritura de Emissão, será calculado pela Securitizadora e validado pela Emissora com na data do pagamento, e contemplará o valor do Prêmio Regressivo (conforme definido na Escritura de Emissão).

O pagamento da Amortização Antecipada Facultativa será realizado na conta corrente indicada por V.Sas. para pagamento das parcelas da Remuneração.

Sendo que o nos cumpria informar, nos colocamos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente

**BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**Anexo III – Minuta de Notificação (Resgate Antecipado Facultativo)**

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

**Ao(s) Debenturistas da 2ª Emissão de Debêntures da Best Center Empreendimentos e Participações S.A.**

Ref.: *Comunicação Resgate Antecipado Facultativo*

Prezados,

Nos termos do item 4.12 do *Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Best Center Empreendimentos e Participações S.A.*, celebrada em 22 de outubro de 2018, conforme posteriormente aditada (“Escritura de Emissão”), comunicamos à V.Sas. a realização de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão) a ser realizada nos seguintes termos:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Data do resgate: | [•] |
| 1. Local do resgate: | [•] |

O valor final a ser pago a título de Resgate Antecipado Facultativa, o qual contempla o pagamento do valor do Prêmio Regressivo previsto no item 4.11 da Escritura de Emissão, será calculado pela Securitizadora e validado pela Emissora com na data do pagamento, e contemplará o valor do Prêmio Regressivo (conforme definido na Escritura de Emissão).

O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo será realizado na conta corrente indicada por V.Sas. para pagamento da Remuneração.

Sendo que o nos cumpria informar, nos colocamos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente

**BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**