|  |  |
| --- | --- |
| **Escritura Particular da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.**  *celebrada por*  **BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.**  *como Emissora*  Datada de  27 de outubro de 2020 | **Private Deed of the 7th Issuance of Ordinary debentures, Non-convertible Into Shares, in Two Series, of Unsecured Type, to be converted in the type with In Rem Guarantee for Private Placement, of BM Empreendimentos e participações spe S.A.**  *entered into by and between*  **BM Empreendimentos e participações spe S.A.**  *as the Issuer*  Dated  October 27, 2020 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Escritura Particular da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.**  Pelo presente instrumento particular:  **BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.,** sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itapeva, nº 538, 12º andar, Bela Vista, CEP 01332-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 12.051.345/0001-53, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);  e, na qualidade de debenturista:  **TRUE Securitizadora S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na, Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Debenturista” ou “Securitizadora” e quando em conjunto com a Emissora, denominados de “Partes”);  vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar a presente “*Escritura Particular da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.”* (“Escritura de Emissão”, “Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), em observância às seguintes Cláusulas e condições:  **Cláusula I**  **Autorizações**   * 1. A celebração da presente Escritura de Emissão, bem como os seus termos e condições, foram devidamente autorizados e aprovados (i) na assembleia geral de acionistas da Emissora, realizada em 27 de outubro de 2020 (“AGE”), na qual também foi dada autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários à Emissão e à colocação privada, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura de Emissão, em conformidade com o estatuto social da Emissora, (ii) na reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 27 de outubro de 2020 (“RCA”), ambas a serem registradas pela Emissora na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”), bem como (iii) na assembleia geral extraordinária do FIP BM 888 – Multiestratégia, acionista majoritário na Emissora (“AGE do FIP”).   **Cláusula II**  **Dos Requisitos**   * 1. **Registro da AGE e da RCA na JUCESP e Publicação da AGE**      1. A AGE e a RCA serão devidamente arquivadas na JUCESP, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), e a AGE publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em um jornal de grande circulação da cidade de São Paulo, usualmente utilizado pela Emissora para suas publicações legais, nos termos do inciso I, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações.   2. **Arquivamento desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos na JUCESP**       1. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão inscritos pela Emissora na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.   2.2.2. Uma via original desta Escritura de Emissão, da AGE e da RCA, devidamente registradas perante a JUCESP, deverão ser encaminhadas pela Emissora à Securitizadora e uma cópia digitalizada de referidos atos serão disponibilizadas ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), em até 10 (dez) Dias Úteis da obtenção dos registros, sendo certo que referidos atos deverão ser levados pela Emissora para registro perante a JUCESP, em até 10 (dez) Dias Úteis.  2.2.2.1. Independentemente do efetivo registro da presente Escritura de Emissão, da AGE e da RCA perante a JUCESP, a Emissora reconhece como líquido, certo e exigível o valor devido pelas Debêntures, na forma prevista no artigo 784, III, do Código de Processo Civil, obrigando-se a pagá-lo, no tempo e modo aqui ajustados, não podendo alegar a ausência de referidos registros como justificativa para o seu não pagamento.   * 1. **Registro da Emissão na CVM e na Associação das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)**      1. A presente Emissão não será objeto de registro perante a CVM, bem como não será registrada na ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição perante investidores.   2. **Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários**      1. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, que emitirá 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral (“CCI”), representativas, em conjunto, da totalidade dos créditos decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”), a serem emitidas por meio da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão CCI”), que servirão de lastro para uma operação de securitização. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) serão emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e serão colocados junto a investidores no mercado de capitais. A Emissora desde já autoriza a realização dos demais atos necessários à operação de securitização ora mencionada e se obriga a tomar quaisquer providências necessárias à viabilização da referida operação de securitização (“Operação”).      2. Serão considerados “Documentos da Operação”: (i) a presente Escritura de Emissão; (ii) o Boletim de Subscrição; (iii) a Escritura de Emissão CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido); (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido); (vi) o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários”* a ser firmado entre Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário dos CRI”); (vii) o Contrato de Registro e Custódia das CCI; (viii) o contrato de prestação de serviços a ser firmado com a MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.894.972/0001-23 (“Servicer”), na qualidade de agente de espelhamento e de boletagem dos Recebíveis (“Contrato de Servicer”); bem como (ix) todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.   2.4.3. Em razão da vinculação das Debêntures aos CRI, fica vedada a transferência da titularidade das Debêntures. Ainda, diante do disposto acima, a modificação de qualquer direito previsto nesta Escritura de Emissão por parte da Debenturista dependerá da aprovação prévia dos titulares dos CRI.  **Cláusula III**  **Características da Emissão**   * 1. **Objeto Social da Emissora**      1. O objeto social da Emissora compreende (a) a aquisição, propriedade, conferência de direito, o desenvolvimento, incorporação imobiliária, financiamento, refinanciamento, melhoria, renovação, comercialização, titularidade, venda, transferência, locação, troca, gestão, operação e de qualquer outra maneira, a negociação e alienação de imóveis, bem como o desenvolvimento de parte do empreendimento imobiliário intitulado “Cidade Matarazzo” compreendendo o desenvolvimento de (i) um hotel cinco estrelas, categoria super luxo (o “Hotel”); (ii) uma torre não residencial denominada Torre Mata Atlântica (a “Torre”) composta de suítes que poderão participar do programa de locação do hotel e serão comercializadas a terceiros; (iii) uma torre não residencial denominada Torre Rio Claro Offices (“Office”) composta de escritórios; e (iv) uma garagem denominada Garagem 1 (o “Projeto”), conforme aprovado de tempos em tempos pelo Conselho de Administração; e (b) a condução de todas as atividades que sejam razoavelmente necessárias ou desejáveis para atingir o objeto acima mencionado.   2. **Séries**      1. A Emissão será realizada em duas séries.   3. **Total da Emissão**      1. O valor total da Emissão é de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Principal”).   4. **Quantidade de Debêntures**      1. Serão emitidas 70.000 (setenta mil) Debêntures, sendo 40.000 (quarenta mil) relativas à 1ª série (“Debêntures 1ª Série”) e 30.000 (trinta mil) relativas à 2ª série (“Debêntures 2ª Série”).      2. A Emissora poderá cancelar as Debêntures 2ª Série que não forem efetivamente subscritas e integralizadas, sendo autorizada a subscrição parcial.   5. **Destinação de Recursos**      1. Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da presente emissão serão destinados para (i) a construção da parte de propriedade da Emissora do empreendimento imobiliário denominado Cidade Matarazzo localizado na capital do Estado de São Paulo, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, compreendendo o desenvolvimento do Hotel, da Torre, do Office e da Garagem 1 (“Empreendimento Imobiliário”), bem como (ii) a amortização extraordinária no valor de R$ 13.200.000,00 (treze milhões e duzentos mil reais) no âmbito das escrituras de emissão da 1ª e 5ª Emissões de debêntures da Emissora, conforme refletidos nos Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI no. 76 e 217, respectivamente, emitidos pela True Securitizadora S.A. Para fins de verificação da destinação dos recursos objeto do item (ii) acima a Devedora deverá no prazo de 30 (trinta) dias a contar da primeira liquidação das Debêntures, enviar ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes de pagamento da referida amortização. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da 1ª e 5ª Emissões de debêntures da Emissora, lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI no. 76 e 217, respectivamente, foram destinados, pela Emissora, em sua totalidade, conforme declarações apresentadas pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI previamente a esta Escritura de Emissão.      2. Para fins da verificação da destinação dos recursos objeto do item (i) da Cláusula 3.5.1 acima, a Emissora deverá prestar contas, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, da destinação de recursos e sua situação, devendo, a partir da Data de Emissão, emitir semestralmente, até o último dia dos meses de abril e outubro de cada ano, relatório de destinação de recursos (“Relatórios de Destinação de Recursos”), nos termos do Anexo I, respeitando o cronograma indicativo constante do Anexo II (“Cronograma Indicativo”), descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Imobiliário, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e do relatório de medição de obras do Empreendimento Imobiliário referente ao semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos das Debêntures. Adicionalmente, a Emissora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário dos CRI, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emissora por meio das Debêntures.   3.5.2.1. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos aqui prevista, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Emitente deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.   * + 1. A Debenturista e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.     2. Com relação ao Cronograma Indicativo constante do Anexo II desta Escritura de Emissão, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, será necessário aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI, conforme aplicável, contudo não será necessária a aprovação dos titulares de CRI, sendo certo que, ainda que ocorram eventuais ajustes no Cronograma Indicativo constante do Anexo II desta Escritura de Emissão, a destinação total dos recursos pela Emissora deverá ocorrer até a Data de Vencimento das Debêntures.     3. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumidos pela Emissora, sendo que referida obrigação se extinguirá na data de vencimento das Debêntures ou quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão de Debênture, o que ocorrer primeiro, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.5, sendo certo que, na hipótese de Regate Antecipado Facultativo ou de vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos da Emissão perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.     4. O Agente Fiduciário dos CRI se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.     5. Não caberá ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas, ressalvado o disposto na cláusula 3.5.5 acima.   1. **Número da Emissão**      1. A presente Escritura de Emissão representa a 7a (sétima) emissão de debêntures da Emissora.   2. **Procedimento de Colocação**      1. As Debêntures serão objeto de colocação privada e sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 e das Instruções nº 476/2009 e 400/03, de 16 de janeiro de 2009 da Comissão de Valores Mobiliários.   **Cláusula IV**  **Características das Debêntures**   * 1. **Data de Emissão das Debêntures**      1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é o dia 22 de outubro de 2020 (“Data de Emissão”).   2. **Valor Nominal Unitário das Debêntures**      1. O valor nominal unitário de cada Debênture é de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).   3. **Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures**      1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e registradas no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora. Não haverá a emissão de certificados de debêntures. A Emissora se obriga a providenciar e enviar uma cópia autenticada à Securitizadora e uma cópia simples ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a respectiva subscrição das Debêntures do respectivo termo lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. O registro das Debêntures em nome da Debenturista deverá ocorrer na data da respectiva subscrição, independentemente da efetiva liberação dos recursos decorrentes da integralização das debêntures.      2. Para todos os fins e efeitos legais, as Debêntures serão adquiridas mediante a assinatura de boletim de subscrição e a titularidade das Debêntures será comprovada pelo seu registro, em nome da Debenturista, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, observada a restrição de sua negociação, nos termos da cláusula 2.4.3 acima.      3. O Livro de Registro de Debêntures Nominativas será escriturado e mantido pela Emissora, com observância das normas legais e regulamentares pertinentes.   4. **Conversibilidade**      1. As Debêntures não serão conversíveis em ações nos termos do artigo 57 da Lei das Sociedade por Ações.   5. **Espécie**      1. As Debêntures são da espécie quirografária e serão automaticamente convoladas em espécie com garantia real, independentemente da celebração de qualquer aditamento à presente Escritura de Emissão, quando for registrada em Cartório de Títulos e Documentos a cessão fiduciária de recebíveis (“Cessão Fiduciária”) abaixo descrita. Também deverá ser registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis a alienação fiduciária dos Imóveis Garantia, abaixo descrita (“Alienação Fiduciária”).      2. A Cessão Fiduciária será firmada em instrumento próprio (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”), diretamente em favor da Debenturista, e terá por objeto os recebíveis decorrentes de contratos de compra e venda de unidades integrantes do Empreendimento Cidade Matarazzo, indicados no Anexo III.1 (“Recebíveis”)      3. A Alienação Fiduciária será firmada em instrumento próprio (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”), diretamente em favor da Debenturista, e terá por objeto os Imóveis Garantia, listados no Anexo III (“Imóveis Garantia”).      4. A Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária assegurarão o pontual e integral pagamento das Debêntures e dos CRI, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes desta Escritura de Emissão, uma vez que é condição *sine qua non* da presente Emissão a realização da operação de securitização. A Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária assegurarão, ainda, o pagamento da Remuneração, penalidades moratórias, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, em padrão de mercado, assim como qualquer obrigação pecuniária comprovadamente incorrida para a plena satisfação e integral recebimento das Debêntures nas condições desta Escritura de Emissão, dos CRI e dos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”).      5. Não haverá prioridade entre a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária, que poderão ser executadas conjuntamente, ou isoladamente, a exclusivo critério da Debenturista.   6. **Preço e Forma de Subscrição e Integralização**      1. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por seu Valor Nominal Unitário, devendo ser inicialmente subscritas as Debêntures 1ª série (40.000) e posteriormente as Debêntures 2ª serie (30.000).   4.6.2. Cada série das Debêntures será integralizada em uma única data de integralização, pela Securitizadora, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde primeira a data de integralização dos CRI (“Preço de Subscrição”). Por ocasião do desembolso dos recursos das Debêntures 1ª série à Emissora, deverá ser descontado do valor devido à Emissora pela integralização das Debêntures 1ª Série, o valor referente (i) às despesas iniciais (*flat)* detalhadas no Anexo IV do presente Instrumento (“Valor das Despesas da Emissão”) e (ii) à constituição do Fundo de Despesas (abaixo definido).  4.6.3. O preço de subscrição das Debêntures, observadas as retenções previstas acima, será integralizado em moeda corrente nacional com os recursos oriundos da integralização/liquidação financeira dos CRI na conta corrente nº 36380-0, agência 0350, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., conta do patrimônio separado de titularidade da Securitizadora (“Conta do Patrimônio Separado” e “Patrimônio Separado”), observadas as condições a seguir dispostas.   * 1. **Condições Precedentes para a Integralização das Debêntures e Liberação dos Recursos à Emissora**      1. A integralização dos CRI e das Debêntures 1ª Série ocorrerá desde que verificado o atendimento cumulativo dos seguintes eventos, os quais, quando sob a responsabilidade da Emissora, deverão ser por ela atendidos e verificados e validados pela Securitizadora (“Condições Precedentes Integralização”), observado que os recursos decorrentes da integralização dos CRI ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado e serão liberados, nos termos das cláusulas 4.7.1.1 abaixo.   (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto, devidamente formalizadas;  (ii) a publicação da AGE no Diário Oficial do Estado de São Paulo e outro jornal de grande circulação;  (iii) a comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o Cartório de Títulos e Documentos da capital do Estado de São Paulo;  (iv) a comprovação do registro da RCA, da AGE e desta Escritura de Emissão perante a JUCESP, sendo certo que caso seja comprovada pela Emissora a restrição de atendimento da JUCESP, em razão da pandemia de Covid-19, os protocolos para os registros acima mencionados poderão ser considerados como forma de atendimento da presente condição precedente, desde que aprovado pelos titulares dos CRI, por meio de declaração neste sentido inserida no boletim de Subscrição dos CRI, sendo certo que nesta hipótese os comprovantes de arquivamento dos referidos atos perante a JUCESP, deverão ser entregues pela Emissora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias a contar da primeira liquidação das Debêntures;  (v) comprovação da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Registro de Imóveis competente;  (vi) depósito das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil;  (vii) registro do Termo de Securitização na instituição custodiante da Escritura de Emissão das CCI;  (viii) emissão, subscrição e integralização dos CRI em valor correspondente ao valor da 1ª série das Debêntures;  (ix) finalização da auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação em relação à Emissora e aos Imóveis Garantia;  (x) recebimento pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI da *Legal Opinion* elaborada e assinada pelo assessor legal da Operação, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação formalizado à época, em termos satisfatórios à Securitizadora;  (xi) existência de recursos suficientes para a Integralização na Conta do Patrimônio Separado decorrentes da integralização dos CRI pelos titulares de CRI;  (xii) apresentação pela Emissora à Securitizadora de termo de autorização, assinado pelos titulares dos CRI da 76ª e 217ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“Titulares CRI Existentes”) aprovando a liberação, sem quaisquer ressalvas, da garantia existente sobre os Imóveis Garantia e sobre os direitos decorrentes de eventual execução dos referidos imóveis, respectivamente, sendo certo que será outorgada à Securitizadora a faculdade de solicitar à Emitente, a qualquer tempo, a apresentação de Ata de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Existentes ratificando a liberação das garantias supramencionadas. Nesta hipótese a Emissora se obriga a apresentar a referida ata, devidamente formalizada, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação lhe encaminhada pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures;  (xiii) recebimento pela Securitizadora de uma via física e original, ou via digital, conforme o caso, de cada um dos Documentos da Operação; e  (xiv) apresentação à Securitizadora de uma cópia autenticada do termo lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas demonstrando o devido registro das Debêntures em nome da Debenturista.  4.7.1.1. Os valores decorrentes da liquidação das Debêntures serão retidos na Conta do Patrimônio Separado e disponibilizados à Emissora da seguinte forma:  (i) o valor de R$ 213.168,21 (duzentos e treze mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e um centavos), equivalente ao somatório das Despesas Flat (a seguir definidas) e do montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas será direcionado pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, aos prestadores de serviços relacionados no Anexo IV e retidos na Conta do Patrimônio Separado, respectivamente, em até 01 (um) Dia Útil contado do da primeira data de integralização os CRI; e  (ii) o valor remanescente, será liberado à Emissora, em até 01 (um) Dia Útil contado da data da apresentação pela Emissora à Securitizadora do comprovante do devido registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Registro de Imóveis competente (“Condição Precedente Complementar”), por meio da transferência de referidos recursos para a conta corrente a ser indicada pela Emissora (“Conta da Emissora”).  4.7.2. Os valores decorrentes da integralização das Debêntures e do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora em: (i) Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; ou, ainda, (ii) títulos públicos federais de curta duração e indexados ao CDI (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Emissora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Emissora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.  4.7.3. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes Integralização, previstas acima, em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, de forma que não tenha ocorrido nenhuma integralização, e observado o disposto na parte final desta seção 4.7.3., a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização acima prevista, tornando-se sem efeito a presente Escritura de Emissão, e retornando as partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas (i) as obrigações assumidas em contratos especificamente celebrados pela Emissora com os prestadores de serviços, vinculados à presente Emissão, que contenham este regramento e (ii) o reembolso, pela Emissora, das despesas razoáveis que tenham sido comprovadamente incorridas na operação de emissão dos CRI. Caso as Condições Precedentes Integralização deixem de ser cumpridas em virtude do não atendimento das condições previstas nas alíneas (i) (no que diz respeito à falta de formalização ou poderes de outras partes signatárias dos Documentos da operação que não a Emissora), (v), (vi), (vii), (x) e (xii) (no que diz respeito a Documentos da Operação que não sejam assinados pela Emissora ou que tenham deixado de ser apresentados por razões outras que não por culpa ou dolo da Emissora), nesse caso, a Emissora não será obrigada ao cumprimento de obrigações e despesas indicadas no item (ii) desta cláusula 4.7.3 e, no caso das despesas indicadas no item (i) desta cláusula 4.7.3., serão devidas apenas as despesas assumidas em contratos especificamente celebrados pela Emissora com a Securitizadora, o assessor legal e o Servicer da operação.  4.7.4. Caso o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os Registros de Imóveis competentes não seja devidamente comprovado à Securitizadora, em até 90 (noventa) dias contados da data da Integralização das Debêntures, e a ausência de registro decorra de motivos imputáveis à Emissora, as Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, no valor que tenha sido efetivamente liberado na conta de Patrimônio Separado, observados os termos previstos na Cláusula 4.7.5 abaixo.  4.7.5. Na hipótese prevista pela Cláusula 4.7.4 acima, a Securitizadora, deverá restituir aos respectivos titulares dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI que tenha sido efetivamente depositado na conta do patrimônio separado, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde a Data da Integralização dos CRI até a data do resgate antecipado total dos CRI, e demais juros e encargos moratórios previstos no Termo de Securitização, os quais se aplicarão em caso de atraso de pagamento nos moldes aqui previstos, sem prejuízo da obrigação da Emissora realizar o pagamento de eventual saldo devedor.  4.7.6. As Debêntures 2ª Série poderão ser integralizadas à vista, desde que tenha ocorrido a subscrição e integralização de CRI em valor suficiente para tanto, e que já tenham sido cumpridas todas as Condições Precedentes e Condição Precedente Complementar.  4.7.7. Correrão por conta da Emissora todas as despesas razoáveis, taxas e emolumentos necessários para o atendimento das Condições Precedentes Integralização e da Condição Precedente Complementar.   * 1. **Prazo e Data de Vencimento**      1. As Debêntures terão prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de outubro de 2022 (“Data de Vencimento”).   2. **Juros Remuneratórios**   4.9.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,00% (oito por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência das Debêntures (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:   |  | | --- | | J = VNa x [FatorJuros - 1] |   Sendo que:  **J** = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  **VNa** = Valor Nominal Unitário das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  **Fator Juros** = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:  Sendo que:  i = 8,0000 (oito inteiros); e  dcp: é o número de dias corridos entre a primeira Data da Integralização das Debêntures ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro;  dct = é o número de dias corridos entre a (i) Data de Emissão e a Data de Aniversário imeditamente posterior, para o primeiro período de capitalização; ou (ii) Data de Aniversário imediatamente anterior e Data de Aniversário imeditamente posterior, para os demais períodos de capitalização, sendo “dct” um número inteiro.  Observação: Excepcionalmente, para o primeiro período de cálculo da Remuneração, deve-se considerar 2 (dois) adicionais no “dcp”.  4.9.2. Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo V a presente Escritura.  4.9.3. O período de capitalização dos Juros Remuneratórios é o intervalo de tempo que se inicia na data da primeira integralização dos CRI , no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na última Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização, e termina na próxima Data de Aniversário (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, resgate antecipado ou vencimento antecipado, conforme o caso (“Período de Capitalização”).  4.9.4. A data de aniversário das Debêntures corresponde a todo dia 22 (vinte e dois) de cada mês;   * 1. **Amortização do Principal**   4.10.1. Sem prejuízo da hipótese de resgate antecipado facultativo, os valores devidos a título de Principal deverão ser amortizados e pagos pela Emissora, em sua totalidade, na Data de Vencimento das Debêntures ou com os recursos decorrentes da alienação de Imóveis Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária e o pagamento dos recebíveis decorrentes do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis recebidos durante a vigência dos CRI, conforme será previsto no Contrato de Alienação Fiduciária e no Contrato de Cessão Fiduciária.  4.10.1.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis preverão a obrigação da Companhia para antecipar o pagamento das Debêntures, total ou parcialmente com os recursos decorrentes: i) da alienação de Imóveis Garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e, ii) o pagamento de Recebíveis recebidos durante a vigência dos CRI.   * 1. **Despesas Gerais e Fundo de Despesas**       1. Em complemento ao disposto na Cláusula 4.6.2 desta Escritura de Emissão, e observado o disposto em 4.7.3, a Emissora se responsabiliza por todas as demais despesas razoáveis previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, sendo que as despesas abaixo listadas serão arcadas direta ou indiretamente pela Emissora. As despesas flat, identificadas no Anexo IV (“Despesas Flat”), serão pagas pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, com recursos retidos do valor decorrente da integralização das Debêntures e as demais despesas serão pagas pela Debenturista, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) (“Despesas”):  1. todos os emolumentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), relativos às CCI e aos CRI; 2. emolumentos da ANBIMA relativos ao registro dos CRI; 3. remuneração devida ao assessor legal da Operação;   (iv) remuneração do Escriturador e Liquidante, conforme definido no Termo de Securitização, no montante de R$ 6.000,00 (seis mil reais) em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;  (v) remuneração devida à Securitizadora, nos seguintes termos:   1. pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), a ser paga à Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, ou em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, inclusive em caso de não integralização dos CRI; 2. pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada pro rata die. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures; 3. adicionalmente à despesa prevista no item “(b)” acima, será devido à Securitizadora, o valor de R$300,00 (trezentos reais) por cada data de integralização dos CRI (exceto para a primeira data); 4. pela distribuição e colocação dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, será devida parcela única no valor de R$ 29.750,00 (vinte e nove mil, setecentos e cinquenta reais, a ser paga à Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI; e 5. as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(d)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social – (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte – (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;   (vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado dos CRI e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM nº 600 de 1º de agosto de 2018, conforme alterada, no valor inicial de R$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais), por ano por cada auditoria a ser realizada para o Patrimônio Separado dos CRI. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;  (vii) remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; e (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos, o valor de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo este devido até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos. As parcelas descritas nos incisos (i) a (iii) acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços Mercado calculado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV") ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, análise e celebração de aditamentos, conferências telefônicas e reuniões presenciais e demais incidências, conforme consta no Termo de Securitização, remuneração esta a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora, do “relatório de horas”;  (viii) remuneração devida à instituição custodiante das CCI (“Instituição Custodiante”) nos termos do “*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*”, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Contrato de Custodiante e Registrador”);  (ix) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;  (x) remuneração do Servicer, no valor mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais. Este valor será atualizado anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;    (xi) remuneração do Servicer pela auditoria financeira dos Créditos Imobiliários em parcela única no correspondente a R$ 110,00 (cento e dez reais) por contrato;  (xii) os honorários dentro de padrão de mercado, despesas e custos comprovados de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;  (xiii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;  (xiv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;  (xv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos; e  (xvi) despesas necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável.   * + 1. Observado o disposto em 4.7.3, constituem despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI, a serem arcadas pela emissora da Debênture, desde que comprovadas:  1. as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos créditos imobiliários, inclusive as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir transitoriamente a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora; 2. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos créditos imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI; 3. as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI; 4. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; 5. os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e 6. despesas acima, de responsabilidade da Securitizadora, que forem pagas por esta, sem prejuízo de posterior reembolso.      * + 1. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 4.11. acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.     2. Despesas adicionais: Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na Cláusula 4.11. acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, e observado o disposto em 4.7.3, serão arcadas exclusivamente pela Emissora mediante a utilização de recursos próprios ou com os recursos do Fundo de Despesas, bem como com recursos do Patrimônio Separado, em último caso, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais (“Despesas Adicionais”).     3. Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 1.000,00 (um mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior, a ser arcada da forma prevista na Cláusula 4.11.4. acima. O valor de tal remuneração estará limitado a, no máximo R$ 15.000,00 (quinze mil reais). Também deverão ser arcados da forma prevista na Cláusula 4.11.4., acima, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.   4.11.5.1. Entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.   * + 1. Reembolso: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação neste sentido, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.     2. A Emissora constituirá, mediante a retenção de parte do valor devido à Emissora pela integralização das Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no valor inicial de R$ 214.418,61 (duzentos e quatorze mil, quatrocentos e dezoito reais e sessenta e um centavos) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas” e “Fundo de Despesas”, respectivamente), cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. A Emissora se compromete a manter, até a total liquidação das Obrigações Garantidas, o valor mínimo de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).   4.11.7.1.Para tanto, a Emissora obriga-se a recompor o Fundo de Despesas, para que o mesmo sempre contenha os recursos equivalentes ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação escrita a ser enviada pela Securitizadora neste sentido, sob pena de Vencimento Antecipado das Debêntures. A verificação do Fundo de Despesas será feita pela Securitizadora mensalmente.  4.11.8. Obrigação de Indenização: A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por todo e qualquer valor decorrente: (i) das declarações acima prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação, exceto nos casos de dolo ou culpa da Securitizadora e observado o disposto em 4.7.3; (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais em virtude de ato ou fato da Emissora promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Garantias, o empreendimento descrito nesta Escritura, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e arcando com os custos e despesas, em valores comprovados, e em bases de mercado, do advogado contratado pela Securitizadora para representá-la na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas.  4.11.8.1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 4.11.8. acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Securitizadora, conforme aplicável, indicando o montante a ser pago e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.   * 1. **Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**       1. A partir da Data da Emissão, mediante notificação prévia à Debenturista de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização dos CRI, ou Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios devidos, conforme aplicável (“Valor de Resgate”). Não haverá pagamento de prêmio pelo resgate antecipado facultativo das Debêntures.   2. **Multa e Juros Moratórios**      1. Ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Debêntures e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Emissora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados diariamente, tendo por base 21 (vinte e um) Dias Úteis ao mês, desde a data do inadimplemento.   3. **Da Garantia**   4.14.1 Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora relativas às Debêntures e demais obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, o que inclui o pagamento do Principal, assim como Juros Remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios em valor de mercado, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Debenturista, dos valores a ela devidos nas condições constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), será constituída em favor da Debenturista a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia.   * 1. **Vencimento Antecipado**      1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento integral pela Emissora, independentemente de aviso ou notificação de qualquer espécie, do Valor de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) (“Vencimento Antecipado”), na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses (cada uma, uma “Hipótese de Vencimento Antecipado”):  1. descumprimento pela Emissora de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia e/ou Contrato de Cessão Fiduciária e/ou Contrato de Servicer, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do descumprimento; 2. descumprimento pela Emissora de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia e/ou Contrato de Cessão Fiduciária e/ou Contrato de Servicer, não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em 30 (trinta) dias contados do recebimento de aviso escrito da Debenturista; 3. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; 4. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emissora; 5. requerimento de falência contra a Emissora não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emissora, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência; 6. protestos legítimos de títulos contra a Emissora, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora; (ii) se for cancelado, sanado, suspenso ou sejam prestadas garantias suficientes, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência; 7. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações nos termos das Debêntures e desta Escritura de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Debenturista; 8. não realização, por motivo imputável à Emissora, do registro do Contrato de Alienação Fiduciária, em até 90 (noventa) dias contados da data da Integralização das Debêntures hipótese em que se aplicará o disposto nas cláusulas 4.7.4 e 4.7.5 acima; 9. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura de Emissão ou de quaisquer das obrigações da Emissora oriundas desta Escritura de Emissão; 10. se for comprovada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Emissora, contida nesta Escritura de Emissão, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Debenturista ou aos titulares de CRI, a qualquer título, não corrigidas (se passíveis de correção) em 05 (cinco) Dias Úteis; 11. declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Emissora, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), salvo se a Emissora comprovar, até os 05 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Emissora; 12. não pagamento, pela Emissora, de decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que a Emissora não comprove aos Debenturistas, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, o pagamento nos prazos e termos estabelecidos na referida decisão; 13. alteração do Estatuto Social da Emissora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Emissora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão; 14. pagamento, pela Emissora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão; 15. transformação do tipo societário da Emissora; 16. cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, sem que haja a prévia autorização da Debenturista; 17. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emissora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; 18. sem que haja prévia autorização da Debenturista, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da Emissora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Emissora; 19. não manutenção ou renovação, durante a vigência dos CRI, do seguro performance dos Imóveis Garantia, nos termos da apólice nº 014142017000107760013331, contratada junto à seguradora Berkley Internacional do Brasil Seguros S.A.; 20. inadimplemento de quaisquer obrigações não pecuniárias perante a Securitizadora não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Emissora ou, caso não haja, em 30 (trinta) dias contados do recebimento de aviso escrito da Debenturista; 21. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, relevantes e necessárias para o regular exercício das atividades pela Emissora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão; 22. seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e Alienação Fiduciária Imóveis Garantia, ou outras obrigações no âmbito da Emissão, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Debenturista ou aos titulares de CRI, a qualquer título; 23. não cumprimento da obrigação prevista na Cláusula 5.1, (xvi); 24. não utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão, estritamente nos termos da cláusula 3.5 acima; 25. descumprimento dos termos e obrigações assumidos nesta Escritura de Emissão e Alienação Fiduciária Imóveis Garantia, especialmente as obrigações de fornecimento de informações, desde que não sanados no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão; ou 26. desatendimento das razões mínimas de garantia estabelecidas na Cessão Fiduciária de Recebíveis e na Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia.     * 1. Para fins desta Escritura de Emissão, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, §§1º e 2º, ambos da Lei das Sociedades por Ações, sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlador”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos.       2. A Emissora obriga-se a comunicar a Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado que tenha ciência e esteja listada na Cláusula 4.15.1 acima. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a enviar à Debenturista, sempre que solicitado pela Debenturista, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.   4.15.4. Na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado, a Debenturista deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI (conforme previsto no Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal hipótese.  4.15.4.1. Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao Vencimento Antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o Vencimento Antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido (“Notificação de Vencimento Antecipado”), sendo certo que, caso não haja instalação e/ou deliberação por falta de quórum, em primeira e segunda convocação, não será declarado o Vencimento Antecipado das Debêntures.  4.15.5. A Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI, ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de eventuais despesas e encargos moratórios devidos, conforme aplicável e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Imóveis, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do envio da Notificação de Vencimento Antecipado das Debêntures pela Debenturista à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 4.13 acima (“Valor de Vencimento Antecipado”).   * 1. **Local de Pagamento**      1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado.   2. **Prorrogação dos Prazos**      1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Emissão até o próximo Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, quando a data de tais pagamentos coincidir com sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou na Cidade ou Estado de São Paulo. (“Dia(s) Útil(eis)”).   3. **Renegociação.**   4.18. 1. Os termos e condições da presente Emissão poderão ser renegociados entre as partes mediante acordo mútuo formalizado em aditamento a presente Escritura de Emissão devidamente registrado na JUCESP, desde que previamente aprovado pelos titulares dos CRI.  4.18.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de Debêntures, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada a realização de assembleia de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 (Segmento CETIP UTVM); (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já estiverem permitidas expressamente nesta Escritura e nos demais documentos relacionados aos CRI, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.  **Cláusula V**  **Das obrigações adicionais da Emissora**  **5.1.** A Emissora:   1. assume a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Debenturista o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta Escritura de Emissão, esta será automaticamente considerada intimada nos termos da Cláusula VII abaixo; 2. responsabiliza-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Debenturista; 3. obriga-se a entregar à Debenturista, mediante recebimento de comunicação escrita nesse sentido e em data razoavelmente requerida, os documentos razoavelmente solicitados pela Debenturista para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; 4. dará ciência desta Escritura de Emissão, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária Imóveis Garantia, bem como de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições; 5. informará à Debenturista qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar ciência do evento; 6. comunicará imediatamente à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data em que tomar ciência do evento; 7. se compromete a utilizar os recursos recebidos em virtude das Debêntures exclusivamente na forma da Cláusula 3.5.1 desta Escritura de Emissão; 8. não poderá transferir as suas obrigações descritas nesta Escritura de Emissão para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Debenturista; 9. arcará com todas as despesas razoáveis, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta Escritura de Emissão e para a perfeita formalização dos demais Documentos da Operação; 10. comprovará semestralmente à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados com os recursos captados por meio das Debêntures, nos termos e prazos estabelecidos nesta Escritura de Emissão; 11. enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pela Debenturista necessários para comprovação de que os recursos das Debêntures estão sendo ou foram aplicados exclusivamente na forma prevista nesta Escritura de Emissão; 12. cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, em todos os seus aspectos materialmente relevantes, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei n. 10.165/2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão; 13. procederá todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; 14. não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; 15. procederá todas as diligências para se manter em conformidade com as exigências de preservação de patrimônio histórico, conforme determinação do Condephaat; 16. manterá durante a vigência das Debêntures, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; 17. cumprirá, durante a vigência dos CRI, todas as obrigações assumidas no Termo de Ajustamento de Conduta, firmado em 02 de abril de 2012, relacionado ao Empreendimento Imobiliário (“TAC”), sob pena de vencimento antecipado das Debêntures; e 18. disponibilizará seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, nos prazos previstos em lei, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da solicitação da Debenturista ou do Agente Fiduciário;     1. Responsabilidade Tributária: Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura de Emissão, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão (“Tributos”), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescidos de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.   **Cláusula VI**  **Das declarações da Emissora**   * 1. A Emissora declara, neste ato, na Data de Emissão e na data de subscrição e integralização das Debêntures, que:  1. é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras; 2. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, atentando-se ao exposto na cláusula 1.1 acima, da Alienação Fiduciária Imóveis Garantia, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto; 3. os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação 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; 4. a Escritura de Emissão, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária Imóveis Garantia e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculativas da Emissora, conforme aplicável, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro; 5. a Emissora encontra-se adimplente no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, na Cessão Fiduciária de Recebíveis e na Alienação Fiduciária Imóveis Garantia; 6. a celebração desta Escritura de Emissão, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária Imóveis Garantia e o cumprimento de suas respectivas obrigações aqui e ali previstos, assim como a Emissão não infringem ou contrariam, (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (ii) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (iii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto pela Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia ou Cessão Fiduciária de Recebíveis; ou (iv) na rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (v) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (vi) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades; 7. tem, assim como suas controladas, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas; 8. cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, em todos os seus aspectos materialmente relevantes; 9. a Emissora e suas controladas não possuem (i) quaisquer passivos relevantes que já tenham sido demandados ou exigidos, (ii) nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas respectivas demonstrações financeiras ou em suas respectivas notas explicativas; 10. inexiste, em seu conhecimento (a) descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa de forma relevante afetar a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão; 11. as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e na Alienação Fiduciária Imóveis Garantia são e permanecem nesta data integralmente verdadeiras, corretas e completas; 12. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; 13. cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e da Alienação Fiduciária Imóveis Garantia, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos por meio das Debêntures na forma prevista na Cláusula 3.5.1 desta Escritura de Emissão; 14. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e da Alienação Fiduciária Imóveis Garantia, ou para a realização da Emissão, exceto por aqueles já aqui previstos; 15. no melhor do seu conhecimento, está e continuará cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental e de preservação de patrimônio histórico, 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, salvo nos casos em que de boa-fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial; e 16. cumpre todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), em todos os seus aspectos relevantes, relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde, segurança.   **Cláusula VII**  **Das comunicações**   * 1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:   ***Para a Emissora:***  **BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A**  Rua Itapeva, nº 538, 12º andar, Bela Vista  CEP : 01.332-000 – São Paulo/SP  At. Sr. Jacques Philippe Marc Louis Maurice Brault  Tel: (11) 3385-0710  E-mail: jbrault@groupe-allard.com.br  Com cópia para:  **GTLawyers**  Rua Bandeira Paulista, 275, 1º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP  At.: Tamy Tanzilli  Telefone: (11) 3504-7600  E-mail: [ttanzilli@gtlawyers.com.br](mailto:ttanzilli@gtlawyers.com.br)  Com cópia para:  **Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown**  Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1455, 6º Andar, São Paulo – SP  At.: José Paulo Marzagão  Telefone: (11) 2504-4217  E-mail: [jmarzagao@mayerbrown.com](mailto:jmarzagao@mayerbrown.com)  ***Para a Debenturista:***  **True Securitizadora S.A.**  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição.  CEP 04506-000 – São Paulo/SP  At: Arley Custódio Fonseca  Tel: (11) 3071-4475  Email: middle@truesecuritizadora.com.br e [jurídico@truesecuritizadora.com.br](mailto:jurídico@truesecuritizadora.com.br)   * 1. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pelo correio, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) e desde que os respectivos originais sejam encaminhados para os endereços acima em até 05 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.   2. A mudança de qualquer dos endereços acima ou das pessoas responsáveis pelo recebimento das comunicações deverá ser comunicada à outra Parte pela parte que tiver seu endereço alterado ou a pessoa responsável pelo recebimento das comunicações, em até 05 (cinco) dias contados da sua ocorrência.   **Cláusula VIII**  **Das disposições gerais**   * 1. Para os fins da presente Escritura de Emissão “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou na Cidade ou Estado de São Paulo.   2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora em qualquer razão ou à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.   3. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, salvo na hipótese de não atendimento das Condições Precedentes da Integralização.   4. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.   5. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.   6. Por força da vinculação da presente Escritura aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.   7. Transferência de recursos à Emissora: Qualquer transferência de recursos da Securitizadora à Emissora será realizada pela Securitizadora, líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos), na conta a ser expressamente indicada pela Emissora, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.   8. A presente Escritura foi redigida e assinada nos idiomas português e inglês, sendo certo que, na hipótese de conflito entre as versões, a versão em português deverá prevalecer.   9. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil.   **Cláusula IX**  **Foro**   * 1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Escritura de Emissão, renunciando a Emissora a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.   E, por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão em 5 (cinco) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.  São Paulo, 27 de outubro de 2020.  *[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]*  *[as assinaturas seguem na próxima página]* | | **Private Deed of the 7th Issuance of Ordinary debentures, Non-convertible Into Shares, in Two Series, of Unsecured Type, to be converted into the Type with In Rem Guarantee for Private Placement, of BM Empreendimentos e participações spe S.A.**  By this private instrument:  **BM Empreendimentos e participações SPE S.A.,** a joint stock company, headquartered in the city of São Paulo, State of São Paulo, at Rua Itapeva, No. 538, 12º andar, Bela Vista, Zip Code 01332-000, enrolled with the National Register of Legal Entities (“CNPJ”) under No. 12.051.345/0001-53, herein represented in the terms of its Bylaws (“Issuer”);  and, in the capacity of debenture holder:  **TRUE Securitizadora S.A.,** a joint stock company registered as a Securitization Company before the securities and exchange commission (“CVM”), headquartered in the city of São Paulo, State of São Paulo, at Avenida Santo Amaro, No. 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, Zip Code 04506-000, enrolled with the CNPJ under No. 12.130.744/0001-00, herein represented in the terms of its Bylaws (“Debenture Holder” or “Securitization Company” and, jointly with the Issuer, referred to as “Parties”);  herein enters, in the best form of the law, into this *“Private Deed of the 7th Issuance of Ordinary Debentures, Non-convertible Into Shares, in Two Series, of Unsecured Type, to be converted in the Type with In Rem Guarantee for Private Placement, of BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.*” (“Indenture*”,* “Issuance” and “Debentures”, respectively), observing the following Clauses and conditions:  **Clause I**  **Authorizations**   * 1. The execution of this Indenture, as well as its terms and conditions, were duly authorized and approved (i) in the Issuer’s stockholders general meeting, which took place on October 27, 2020, with the Registry of Commerce of the State of São Paulo (“AGE”), in which authorization was also given to the Issuer’s Board of Directors to perform all acts and execute all documents necessary for the Issuance and private placement, and may even enter into amendments to this Indenture, in accordance with the Issuer’s bylaws, (ii) in the Issuer’s board of directors meeting (“RCA”), both to be registered by the Issuer with the Registry of Commerce of the State of São Paulo (“JUCESP”), as well as (iii) at the extraordinary general meeting of FIP BM 888 – Multiestratégia (“FIP EGM”), the Issuer’s controlling shareholder.   **Clause II**  **Requirements**   * 1. **JUCESP AGE and RCA registration and AGE publication**      1. The Issuer’s AGE and the RCA shall be duly filed at JUCESP, under the terms of Act No. 6,404, dated December 15, 1976 (“Corporations Act”), and the AGE published in the Official Gazette of the State of São Paulo and in the newspaper with major circulation in the city of São Paulo, usually used by the Issuer for its legal publications, under the terms of item I, article 62, of the Corporations Act.   2. **Filing of this Indenture and its eventual addenda at JUCESP.**       1. The present Deed of Issuance and its eventual amendments shall be filed by the Issuer   at JUCESP, as of article 62, item II, of the Corporations Act.  2.2.2. An original, duly registered copy of this Indenture, AGE and RCA, shall be forwarded by the Issuer to the Securitization Company, and a scanned copy of the mentioned instruments will be available to the CRI Fiduciary Agent (as defined below), within ten (10) Business Days from the registration obtainment, whereas this deed must be presented by the Issuer to JUCESP, within ten (10) Business Days.  2.2.2.1. Regardless of the effective registration of this Indenture of the AGE and the RCA with the JUCESP, the Issuer acknowledges as net, certain and chargeable, the amount owed by the Debentures, as provided for in Article 784, III, of the Civil Procedure Code, requiring it to pay them, at the time and in the manner herein specified, being unable to claim the absence of the mentioned registrations as justification for its non-payment.   * 1. **Issuance registration at CVM and in the Association of Financial and Capital Market Entities (“ANBIMA”).**      1. This Issuance shall not be registered before the CVM, as well as shall not be registered at ANBIMA, as the Debentures are the object of a private placement, with no intermediation or sales effort on the part of an institution belonging to the distribution system before investors.   2. **Real Estate Receivables Certificates Issuance**      1. The Debentures shall be subscribed by the Securitization Company, which shall issue 2 (two) Real Estate Credit Notes (“CCI”), jointly representing all the credits arising from the Debentures (“Real Estate Credits”), to be issued through the *“Private Deed of Real Estate Credit Notes with In Rem Guarantee Issuance, in Book-Entry Form”* (“Deed of CCI Issuance”), which will serve as support for a securitization Transaction. The Certificates of Real Estate Receivables (“CRI”) shall be issued with backing in the Real Estate Credits, represented by the CCI, and shall be placed together with investors in the capital market. The Issuer henceforth authorizes the other acts necessary for the abovementioned securitization Transaction to be carried out and undertakes to take any provisions necessary to enable said securitization transaction (“Transaction”).      2. The following shall be considered “Transaction Documents”: (i) this Indenture; (ii) the Subscription Form; (iii) the Deed of CCI Issuance; (iv) the Fiduciary Sale Agreement (as defined below); (v) the Fiduciary Assignment of Receivables Agreement (as defined below); (vi) the “*Term of Securitization for Real Estate Credits”* to be signed between the Securitization Company and Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a financial institution, with a branch located in the city of São Paulo, State of São Paulo, at Rua Joaquim Floriano, No. 1052, 13º andar, sala 132, Zip Code 04.534-004, enrolled with the CNPJ under No. 36.113.876/0004-34 (“Term of Securitization” and “CRI Fiduciary Agent”): (vii) the CCI Registration and Custody Agreement; (viii) the service provision agreement to be entered into with MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA., registered with the CNPJ/ME under no. 27.894.972/0001-23, in its capacity as receivables mirroring and data entry agent; as well as (ix) any and all amendments and other instruments that are part of the Transaction and that may be entered into, which will automatically form part of the concept of Transaction Documents, being certain that none of the Transaction Documents may be interpreted and/or analyzed separately.      3. Due to the connection between the Debentures to the CRI, the Debentures ownership transfer is prohibited. Additionally, in light of the foregoing, the modification of any right provided for in this Indenture by the Debenture Holder shall depend on the prior approval by the CRI holders.   **Clause III**  **Issuance Characteristics**   * 1. **Issuer’s Corporate Purpose**      1. The corporate purpose of the Issuer includes (a) the acquisition, ownership, granting of right, development, real estate development, financing, refinancing, improvement, renovation, commercialization, ownership, sale, transfer, lease, exchange, management, Transaction and in any other way, the negotiation and sale of properties, as well as the development of part of the real estate development entitled “Cidade Matarazzo” which comprises the development of (i) a five-star hotel, super luxury category (“Hotel”); (ii) a non-residential tower called Torre Mata Atlântica (“Tower”) comprised of suites that may participate in the hotel rental program and will be sold to third parties; (iii) a non-residential tower called Torre Rio Claro Offices (“Office”) comprised of offices; and (iv) a garage called Garagem 1 (“Project”), as approved from time to time by the Board of Directors; and (b) conducting all activities that are reasonably necessary or desirable to achieve the aforementioned purpose.   2. **Series**      1. The Issuance shall be executed in two series.   3. **Total Issuances**      1. The total value of the Issuance is seventy million Brazilian Reais (BRL 70,000,000.00) (“Principal”).   4. **Quantity of Debentures**      1. Seventy thousand (70,000) Debentures will be issued, with forty thousand (40,000) being issued in the first series (“Debentures 1st Series”), and thirty thousand (30,000) being issued in the second series (“Debentures 2nd Series”).      2. The Issuer may cancel the 2nd Series of Debentures that are not effectively subscribed and paid in, so the partial subscription is authorized.   5. **Resources Allocation**      1. The net funds obtained by the Issuer through this issuance shall be allocated to (i) the construction of the part owned by the Issuer of the real estate venture called Cidade Matarazzo located in the capital of the State of São Paulo, as per Building Code Compliance Documents object of R. 05 and Av. 12 Registered in Record File **N.** 190.798, at the 4th Real Estate Registry Office of the Capital of the State of São Paulo, comprising the Hotel, Tower, Office and Parking Lot development (“Real Estate Venture”), as well as (ii) the extraordinary amortization in the amount of thirteen million and two hundred thousand Brazilian Reais (BRL 13,200,000.00) in reference to the 1st and 5th Issuance of Debentures of the Issuer, as stated in the Certificate of Real Estate Receivables CRI no. 76 and 217, respectively, issued by True Securitizadora S.A. For the purposes of verification of the allocation of the resources that are the object of item (ii) above, the Debtor should, within 30 (thirty) days of the first settlement of the Debentures, send the proofs of payment of the amortization in question to the CRI Fiduciary Agent. The total sum of the resources raised by the Issuer by means of the 1st and 5th Issuances of Debentures of the Issuer, being support for the RERC Real Estate Receivable Certificates nrs. 76 and 217, respectively, were allocated, by the Issuer, in accordance with declarations presented by the Issuer to the Debenture Holder and to the Fiduciary Agent of the RERCs prior to this Indenture.      2. For the purposes of verification of the allocation of the resources that are the object of item (i) of Clause 3.5.1 above,the Issuer shall submit accounts to the Debenture Holder and the CRI Fiduciary Agent of the allocation of resources and its status and it must, as of the Date of Issuance, issue twice a year, on or before the last day of the months of April and October of each year, a resource allocation report (“Resource Allocation Reports”), according to the Attachment I, regarding indicative Schedule presented in Attachment II (“Indicative Schedule”), describing the amounts allocated to the Real Estate Venture, along with a copy of the respective terms of settlement, extracts proving bank transactions, proofs of payment, agreements and bills of sale, proving the payments and/or accounting statements that present the correct allocation of resources and of the measurement report on the Real Estate Venture constructions concerning the prior semester, for the purposes of characterization of the resources arising from the Debentures. Additionally, the Issuer henceforth authorizes the Securitization Company and the CRI Fiduciary Agent to inspect, directly or through hired companies, provided that a request on this regard is issued by public agencies, the application the resources obtained by the Issuer through the Debentures.   3.5.2.1. Furthermore, for the purposes of meeting any possible demands made by public organs, regulators, self-regulation bodies, inspection agencies, including, but not limited to, the Federal Internal Revenue Department, the Securities and Exchange Commission and the Brazilian Association of Financial and Capitals Markets Entities (ANBIMA), the Securitization Company and/or the CRI Fiduciary Agent may request the sending of copies of the agreements, tax invoices together with their “XML” format files authenticating such tax invoices, proving the payments and/or financial statements, and demonstrating the correct destination of the resources outlined herein, along with corporate documents, declarations and other corroborating documents requested by the respective authorities and organs. In this case, the Issuer should send the mentioned documents to the CRI Fiduciary Agent and to the Securitization Company within ten (10) Business Days of receipt of the request, or within a lesser period, if such is expressly requested by the regulatory and supervisory organs.   * + 1. The Debenture Holder and the Fiduciary Agent shall not directly conduct the physical follow-up of the Real Estate Venture constructions, with such inspection being limited to the submission, by the Issuer to the Securitization Company, with a copy to the CRI Fiduciary Agent of the reports and documents presented above. Additionally, if deemed necessary, the Fiduciary Agent may hire a specialized third party to assess or reassess such documents.     2. Concerning the Indicative Schedule presented in Attachment II of this Indenture, such schedule is merely tentative and indicative and, as such, if by any reason a delay or anticipation of the Indicative Schedule occurs, it will be necessary to amend such Deed of Debentures Issuance, the Term of Securitization or the Deed of CCI Issuance, as applicable, however it will not be necessary the approval of the CRI holders, with certainty that, even in case of eventual adjustments in the Indicative Schedule presented in Attachment II of this Indenture, the total allocation of resources by the Issuer shall occur until the Debenture’s Date of Maturity.     3. The CRI Fiduciary Agent shall be responsible for verifying the compliance in the allocation of resources taken on by the Issuer, whereas the referred obligation shall be extinguished at the Debentures’ date of maturity or when it is proven, by the Issuer that all the resources obtained with the Debentures have been used, whichever occurs first, as per the resource allocation set forth in Clause 3.5, with certainty that, in the case of Optional Early Redemption or early maturity of Debentures, the Issuer’s and CRI Fiduciary Agent’s obligations regarding the destination of Issuance resources will continue until the original maturity of the CRI or until the destination of the entirety of the resources is effective.     4. The CRI Fiduciary Agent promises to make their best efforts to obtain the documentation necessary to proceed with the mentioned verification.   3.5.7. The CRI Fiduciary Agent and the Securitization Company have no responsibility of verifying the sufficiency, validity, quality, veracity or completeness of the technical and financial information presented in the documents submitted by the Issuer, such as the Issuer’s bills of sale, invoices and/or proofs of payment and/or accounting statements, object of the resources allocation, or also any other document that is submitted with the purpose of complementing, clarifying, rectifying or ratifying the information rendered, except the provision of clause 3.5.5 above.   * 1. **Issuance Number**      1. This Indenture represents the 7th (seventh) Issuer’s Debenture issuance.   2. **Placement Procedure**      1. The Debentures are the object of private allocation and are not mediated by financial institutions that compose the allocation system, subject to article 19 of Act No. 6,385, dated December 07, 1976 and Instructions No. 476/2009 and 400/03, dated January 16, 2009 of the Securities and Exchange Commission.   **Clause IV**  **Characteristics of the Debentures**   * 1. **Date of Issue of the Debentures**      1. For all legal intents and purposes, the date of issue of the Debentures is the date of October 22, 2020 (“Date of Issuance”).   2. **Unit Par Value of the Debentures**      1. The unit par value of each Debenture is one thousand Brazilian Reais (BRL 1,000.00) at the Date of Issuance (“Unit Par Value”).   3. **Form and Confirmation of Debenture Ownership**      1. The Debentures shall be issued nominally and registered in the Issuer’s Book of Nominal Debentures Records. Debenture certificates shall not be issued. The Issuer has the obligation of providing the Securitization Company and the CRI Fiduciary Agent within five (5) Business Days after the respective subscription of the Debentures, certified and simple copy of the Book of Registration of Nominative Debentures. The registration of Debentures in the name of the Debenture Holder shall occur in the same date as the relevant subscription, independently of the effective liberation of resources due to the funding of debentures.      2. For all legal purposes, the Debentures shall be acquired upon the signature of the subscription form and the ownership of the Debentures shall be proved upon its registration, under the Debenture holder’s name, in the Book of Registration of Debentures, complying with the restriction of its negotiation, under item 2.4.3 above.      3. The Book of Registration of Nominative Debentures shall be drawn-up and kept by the Issuer, observing the relevant legal and regulatory norms.   4. **Convertibility**      1. The Debentures shall not be convertible into Stocks under the terms of article 57 of the Corporations Act.   5. **Type**      1. These Debentures are of the unsecured type and shall be automatically converted in the type with in rem guarantee, regardless of the signing of any amendment to this Indenture, when the Fiduciary Assignment of Receivables (“Fiduciary Assignment”), described below, is registered in the competent Registry of Titles and Documents. The Fiduciary Sale of the Collateral Real Estate, described below, should also be registered at the competent Real Estate Registry Office (“Fiduciary Sale”).      2. The Fiduciary Assignment shall be signed in a specific instrument (“Fiduciary Assignment of Receivables Agreement”), directly in favor of the Debenture Holder, and will have as its object the receivables arising from purchase and sale agreements of units forming part of the Cidade Matarazzo real estate development, as listed in Attachment III.1 (“Receivables”).      3. The Fiduciary Assignment shall be entered into in a specific instrument “(Real Estate Fiduciary Sale Agreement”), directly in favor of the Debenture Holder, the object of which shall be the Collateral Real Estate, as listed in Attachment III (“Properties Guarantee”).      4. The Fiduciary Assignment and the Fiduciary Sale shall ensure the timely and full payment of the Debentures and CRIs, issued with backing in Certificate of Real Estate Receivables arising out of this Indenture, as it is a *sine qua non* condition for this Issuance, conduction of the securitization Transaction. The Fiduciary Sale shall also ensure that the payment of the Compensation, moratorium penalties, expenses, costs and fees owned due because of the collection of the debt, expenses with the foreclosure of guarantees, attorney’s fees, in market standards, as well as any pecuniary obligation demonstrably incurred for the full satisfaction and full receipt of the Debentures under the terms of this Indenture, the CRI and the other Transaction Documents (“Guaranteed Obligations”).      5. Neither the Fiduciary Assignment nor the Fiduciary Sale shall take precedence, whilst both may be executed jointly, or separately, at the sole discretion of the Debenture Holder.   6. **Price and Form of Subscription and Payment**      1. The Debentures will be subscribed by the Securitization Company at their Unit Par Value, the Debentures 1st series (40,000) should be underwritten initially, and the Debentures 2nd Series being underwritten afterwards (30,000).   4.6.2. Each series of the Debentures shall be fully paid up, in a single payment date, by the Securitization Company, in cash, in national currency, by the Unit Par Value, plus the Compensation, calculated *pro rata temporis* from the first Date of Payment of the CRI (“Subscription Price”). Upon payment of the Debentures resources from the 1st series, to the Issuer, the sum referring (i) to the initial expenses (flat) detailed in Attachment IV of this (“Value of the Issuance Expenses”) and (ii) to the constitution of an Expenses Fund (defined below) shall be discounted from the sum owed to the Issuer for the full payment of the Debentures from the 1st series.  4.6.3. The price of the Debentures payment, accounting for the deduction anticipated above, shall be paid for in national currency with the resources from the payment/financial liquidation of the CRI in current account No. 36380-0, branch 0350, held at Itaú Unibanco, such being a segregated account for the equity belonging to the Securitization Company (“Segregated Assets Account” and “Segregated Assets”), considering the conditions presented below.   * 1. **Conditions Precedent to Funding the Debentures and Release of Resources to the Issuer**      1. The funding of the CRI and the Debentures of the 1st series, shall occur if verified the cumulative events, which, whenever under the responsibility of the Issuer, shall be complied with by the Issuer and verified and validated by the Securitization Company (“Conditions Precedent to Funding”), it being observed that the funds resulting from the payment of the CRI shall be retained in the Segregated Assets Account and shall be released per the terms of sections 4.7.1.1 below:  1. the perfect formalization of the Transaction Documents, meaning their signature by the respective Parties, as well as the verification of the powers of the representatives of such Parties and all corporate approvals necessary for such; and duly formalized; 2. publishing of AGE in the Official Gazette of the State of São Paulo and another large circulation newspaper; 3. proof of the registration of the Fiduciary Assignment Agreement with the competent Registry of Titles and Documents of the capital city of the State of São Paulo;   (iv) proof of registration of the RCA, the Extraordinary General Meeting, and this Indenture with the JUCESP, it being understood that, should it be proved by the Issuer the JUCESP’s restricted services, as a result of the Covid-19 pandemic, the protocols for the abovementioned registrations may be considered as a form of meeting this condition precedent, provided that it is proven by the CRI title holders by means of a declaration to such effect included in the report on the underwriting of the CRI, it being understood that in such a hypothesis, the Issuer should deliver the proofs of the filing of the acts in question with the JUCESP to the Securitization Company and to the Fiduciary Agent within thirty (30) days of the first settlement of the Debentures;  (v) proof of filing for registry of the Fiduciary Sale Agreement in the competent Real Estate Registry;  (vi) deposit of the CCI in the financial liquidation registration system duly authorized by Central Bank of Brazil;  (vii) registration of the Term of Securitization in the custodian institution of the CCI Indenture;  (viii) issuance, subscription and full payment of the entirety of the CRIs at a sum corresponding to the 1st series of the Debentures;  (ix) completion of the legal audit (*due* diligence) conducted by the legal advisor of the Transaction in relation to the Issuer and to the Real Estate Collateral;  (x) receipt by the Securitization Company and by the CRI Fiduciary Agent of the *Legal Opinion* prepared and signed by the Transaction’s legal advisor, confirming the validity and feasibility of the Transaction Documents formalized at the time, under satisfactory terms for the Securitization Company;  (xi) the existence of enough funds for the Payment in the Segregated Assets Account arising from the payment of the CRI by the CRI holders;  (xii) presentation by the Issuer of an instrument of authorization, formalized by the title holders of the CRI, from the 76th to the 217th Series of the 1st Issuance of the Securitization Company approving the release, without any restriction, of the guarantee existing on the Properties Guarantee and on the rights of eventual foreclosure of those properties, respectively, it being understood that the Securitization Company will be granted the power to request of the Issuer, at any time, the presentation of the Minutes of the General Assembly of the Title Holders of the Existing RERCs, ratifying the release of the abovementioned guarantees. In this hypothesis the Issuer is required to present the duly formalized minutes in question within thirty (30) days of the date of the sending of the request by the Securitization Company, under penalty of early maturity of the Debentures;  (xiii) reception by the Securitization Company of one physical copy and one original, or a digital copy, as may be the case, of each of the Transaction Documents; and  (xiv) presentation to the Securitization Company of one certified copy of the plowed term in the Book of Register of Nominative Debentures proving the due registry of the Debentures in name of the Debentures holders.   * + - 1. The amounts due to the liquidation of the Debentures, will be withheld in the Segregated Assets Account and provided to the Issuer as following:  1. the sum of two-hundred and thirteen thousand, one-hundred and sixty-eight Brazilian Reais and twenty-one cents (BRL 213,168.21) equivalent to the summation of the Flat Expenses (defined below) and the necessary amount to the constitution of the Expenses Fund will be conducted by the Securitization Company, on behalf of the Issuer, to the contractors listed in Attachment IV and withheld in the Segregated Assets Account, respectively, within one (1) Business Day from the first funding date of the CRI; and 2. the remaining amount, will be released to the Issuer within one (1) Business Day of the date of presentation by the Issuer to the Securitization Company of the proof of the registration value of the Fiduciary Sale of Real Estate Agreement with the Real Estate Registry (“Condition Precedent for Disbursement”), through the transfer of such funds to the bank account to be provided by the Issuer (“Issuer Bank Account”).    * 1. The amount due to the payment of the Debentures and the Expenses Fund while withheld in the Segregated Assets Account shall be applied in: (i) Certificates or Receipts of Bank Deposits or other daily liquidity private credit issued by Itaú Unibanco S.A.: or, yet. (ii) short-term federal government bonds indexed to the CDI (“Allowed Investments”), with certainty that the Securitization Company, as well as its respective directors, employees or agents will not be any responsibility regarding any eventual prejudices, claims, demands, damages, taxes, or expenses resulting from applications in such investments, including inter alia, any responsibility for delays (not resulting from deliberate transgression) in the investment, reinvestment or liquidation of the referred investments, or any loss of profits due to those delays, except those due to the Securitization Company, its directors, employees or agents intent and / or guilt. All taxes, fees and contributions levied on Allowed Investments will be borne by the Issuer. All income and resources transferred by Securitization Company to the Issuer, will be realized with income free of taxes, except for the tax benefits of this income to Securitization Company.   4.7.3. If the Conditions Precedent to Funding are not complied with in up to sixty (60) days as of the Date of Issuance, in a way that no payment has occurred, and observing the provisions in the final part of this section 4.7.3, the Securitization Company is automatically relieved from the obligation of payment provided for above, making this Indenture null and void, with the parties returning to the *status quo ante*, with no entitlement of the Parties for indemnification or reimbursement of any kind, except for (i) the obligations assumed in agreements specifically signed by the Issuer with the contractors related to the Issuance, which contain this regulation and (ii) for the reimbursement, by the Issuer, of the expenses that have been incurred in the CRI issuing Transaction. If the Conditions Precedent to Funding are not fulfilled due to non-compliance with the conditions set out in paragraphs (i) (with regard to the lack of formalization or powers of other signatory parties to the Transaction Documents other than the Issuer), (iv), (v), (vi), (ix) and (xi) (with respect to Transaction Documents that are not signed by the Issuer or that have ceased to be presented for other reasons which is not the fault or intent of the Issuer), in this case, the Issuer will not be obliged to comply with the obligations and expenses indicated in item (ii) of this clause 4.7.3. and, in the case of expenses mentioned in item (i) of this section 4.7.3, the Issuer shall pay only those expenses assumed in agreements specifically signed by the Issuer with the Securitization Company, the legal counsel and the Servicer of the transaction.  4.7.4. In case the effective registration of the Real Estate Fiduciary Sale Agreement before the competent Real Estate Registries is not duly proven to the Securitization Company, within ninety (90) days as of the date of the First Payment of the Debentures, and the absence of registration results from reasons attributable to the Issuer, the Debentures may be declared due in advance and immediately receivable, in the amount that has actually been released in the segregated Assets Account, observing the terms provided for in Clause 4.7.5 below.  4.7.5. In the hypothesis set forth in Clause 4.7.4 above, the Securitization Company, shall restore to the respective CRI holders the full subscription and payment value of the CRI effectively transferred into the segregated asset account, in addition to the Compensation, calculated *pro rata temporis* counting from the Date of CRI Payment until the date of the total early expiration of CRI and other interest and late charges provided for in the Term of Securitization, which will apply in case of late payment as provided herein, until the total anticipated CRI redemption, without prejudice to the Issuer’s obligation to pay any outstanding balance.  4.7.6. The 2nd Series Debentures may be paid in cash, provided that the subscription and payment of the CRI in sufficient amount has occurred, and that all the Conditions Precedent to Funding and the Precedent Condition for Disbursement have already been fulfilled.  4.7.7. The Issuer shall bear all reasonable expenses, charges, and fees necessary for complying with the Prior Conditions to the Payment and the Precedent Condition for Disbursement.   * 1. **Term and Date of Maturity**      1. The Debentures shall have a term of twenty-four (24) months as of the Date of Issuance, being due on October 22, 2022 (“Date of Maturity”).   2. **Compensatory Interest**       1. On the Unit Par Value of the Debentures, or its balance, there will be compensatory interest equivalent to eight percent (8.00%) per year, base three hundred and sixty (360) calendar days, capitalized *pro rata temporis* according to the number of calendar days during the period of validity of the Debentures, (“Compensatory Interest” or “Compensation”). The Compensatory Interest shall be calculated according to the following formula:  |  | | --- | | J = Vna x [Interest Factor – 1] |   Whereas:  **J** = unit value of accumulated interest within the period, calculated to eight (8) decimal places, with no rounding;  **Vna** = Unit Par Value of the Debentures, calculated to eight (8) decimal places, with no rounding;  **Interest Factor** = fixed interest factor calculated with nine (9) decimal places, with rounding, established in the following manner:  Whereas:  I = eight integers; and  dcp: is the number of calendar days between the first Date of Debentures Payment or the Anniversary Date immediately after, as the case may be, and the calculation date, whereas “dcp” is an integer number;  dct: is the number of calendar days between the (i) Date of Issue and the Anniversary Date immediately after, for first capitalization period; or (ii) the Anniversary Date immediately before, and the Anniversary Date immediately after, for other capitalization periods, whereas “dct” is an integer number;  Observation: Exceptionally, for the first calculation period of the Compensation, 2 additionals should be considered in the “dcp”.     * + 1. The Remuneration will be paid monthly, until, the Debentures Date of Maturity, according to the Schedule of payment provided in Annex V attached to this Deed.     2. The capitalization period of Compensation Interest begins on the first CRI funding date, in the event of the first Capitalization Period, or on the last Anniversary Date immediately before (inclusive), in case of other capitalization period, and it ends on the forthcoming Anniversary Date (exclusive). Each Capitalization Period supersedes the previous one without solving continuity, until the Due Date, or early expiration, as the case may be. (“Capitalization Period”).     3. The date of anniversary of the Debentures shall be every date 22nd of each month.   1. **Amortization of Principal**   4.10.1. Without affecting the scenario of optional early redemption, the amounts due as Principal shall be amortized and paid by the Issuer on Debenture Due Date or with the resources deriving from the sale of the Guarantee Properties that are the object of the Fiduciary Sale Agreement and the payment of the receivables arising from the Fiduciary Assignment of Receivables Agreement received during the effective period of the CRI, as established in the Fiduciary Sale Agreement and the Fiduciary Assignment Agreement.   * + - 1. The Fiduciary Sale Agreement and the Fiduciary Assignment Agreement will provide for the obligation of the Company to anticipate the payment of the Debentures in whole or in part, with the resources deriving from the: i) sale of the Guarantee Properties that are the object of the Fiduciary Sale Agreement and ii) the payment of the Receivables received during the term of the CRI.   1. **General Expenses and Reserve Fund**       1. In addition to the provision in Clause 4.6.2 of this Indenture, and observed the provided on 4.7.3, the Issuer is responsible for all other reasonable expenses provided for in this Indenture and in the other Transaction Documents: and the expenses listed below will be borne directly or indirectly by the Issuer. The flat expenses, identified in Appendix IV (“Flat Expenses”), will be paid by the Debenture Holder, on behalf and order of the Issuer, with resources retained from the amount resulting from the payment of the Debentures and the other expenses will be paid by the Debenture Holder, on account and order of the Debtor, with resources from the Expense Fund (as defined below) (“Expenses”):  1. all fees of B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), regarding CCI and CRI; 2. ANBIMA fees related to the registration of CRI; 3. compensation due to the Transaction’s legal advisor; 4. compensation of the Bookkeeper and the Liquidator, as defined in the Securitization Term in the amount of six thousand Reais (R$6,000,00) in annual installments, with the the first installment being due until the first (1st) Business Day from the first date of CRI subscription and payment, and the others on the same date of the subsequent years, updated annually by the accumulated variation of IPCA, or when it is not released, or when using it is not possible, by the index that shall replace it, from the date of the payment. The amount of the mentioned compensation is already increased by the applicable taxes; 5. Compensation due to the Securitization Company, in the following terms: 6. for structuring the issuance of a CRI, a single installment in the amount of forty-five thousand Reais (R$45,000.00) will be due, to be paid to Securitization Company until the 1st (first) Business Day counted from the first subscription date and payment of CRI, or within 30 (thirty) days from the date of execution of the Securitization Term, whichever occurs first, including in case of non-payment of CRI; 7. by the management of the fiduciary portfolio, due to the securitization of the Real Estate Credits represented by CCI, as well as in accordance with Law No. 9,514 and in the acts and instructions issued by the CVM, which establish the Securitization Company’s obligations, during the term of the CRI, monthly installments in the amount of three thousand and five hundred Reais (R$3,500.00) will be due, with the first installment to be paid to Securitization Company on the 1st (first) Business Day counted from the first CRI subscription and payment date, and the others, on the same date of the subsequent months until the total redemption of the CRI, updated annually, from the date of the first payment, due to the accumulated variation of the IPCA, or in the absence of it, or even in the impossibility of its use, by index that will replace it, calculated pro rata die, if necessary. The remuneration for the Securitization Company will be due even after the final maturity of the CRI, if it is still operating, which will be calculated pro rata die. The amount related to the management of the fiduciary portfolio will have an increase equivalent to 100% (one hundred percent) during the occurrence of an eventual restructuring of the terms and conditions of the issuance of the Debentures and / or in the case of the occurrence of an Early Maturity Event of the Debentures; 8. additionally, the expense provided for in item “(b)” above, will be due to the Securitization Company, the amount of three hundred Reais (R $ 300.00) for each CRI payment date (except for the first date); 9. for the distribution and placement of CRI, under the terms of the Securitization Term, a single installment in the amount of twenty-nine thousand, seven hundred and fifty reais (R$29,750.00) will be due, to be paid to Securitization Company until the 1st (first ) Business Day from the first CRI subscription and payment date; and 10. the expenses mentioned in items “(a)” to “(d)” above will be added by the Tax on Services of Any Nature – “ISS”, by the Social Contribution on Net Profit – “CSLL”, by the Contribution to the Social Integration Program – “PIS”, Social Security Financing Contribution – “COFINS”, Withholding Income Tax – “IRRF” and any other taxes that may be levied on the remuneration, at the rates in force on the date of each payment; 11. remuneration of the independent auditor responsible for auditing the assets segregated from the CRI and third parties hired to prepare the reports required by CVM Instruction 600 of August 1st, 2018, as amended, in the initial amount of two thousand, eight hundred and eighty reais (R$ 2,880.00) per year per audit to be carried out for the CRI Segregated Assets. These expenses will be paid in advance of the audit, the first payment being due within 1 (one) Business Day from the CRI payment date and the others always on the 10th (tenth) Business Day of the month of June of each year, until the CRI is fully settled. Said expense will be increased by the following taxes: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF and any other taxes that may be levied on the remuneration of the independent auditor and third parties involved in the preparation of the Segregated Assets financial statements, at the rates in effect on the date of each payment; 12. compensation due to the CRI Fiduciary Agent: (i) a single installment of three thousand Brazilian Reais (BRL 3,000.00) equivalent to an installment, due until the fifth (5th) Business Day from the date of the CRI payment; (ii) annual installments of fourteen thousand and five hundred Brazilian Reais (BRL 14,500.00) each, due the first installment due by the 5th (fifth) Business Day from the date of the first payment of the CRI, and the others on the same date in subsequent years during the CRI term and even after the CRI expiration, if the CRI Fiduciary Agent is still in Transaction on the same dates of subsequent years, until the total redemption of the CRI; and (iii) for each half-yearly verification of the allocation of funds, the amount of one thousand Brazilian Reais (BRL 1,000.00), which is due until the full application of funds from Debentures in compliance with allocation of funds. Instalments described in items (i) to (iii) above shall be updated annually by the accumulated variation of the General Market Price Index calculated by Getúlio Vargas Foundation (“IGP-M/FGV”), or when it is not released, or even when using it is not possible, by the index that shall replace it, calculated *pro rata die*, if necessary and the following taxes will be added: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF as well as any other taxes that may affect the remuneration of the independent auditor. In case of default, whether in cash or not, by the Issuer, or restructuring conditions of the Transaction, an additional compensation equivalent to five hundred and fifty Brazilian Reais (BRL 550.00) per man-hour shall be due to the CRI Fiduciary Agent dedicated to activities related to the Issuance. The same compensation shall be due when attending meetings, analyzing and executing amendments, conference calls and face-to-face meetings, and other incidence, as stated in the Securitization Term compensation to be paid within five (5) days after the proof of delivery, by the CRI Fiduciary Agent verification and approval by the Issuer of the relevant hours report; 13. remuneration due to the CCI custodian institution (“Custodian Institution”) under the terms of the “*Contract for the Provision of Real Estate Credit Record and Custodian Services*”, entered into, on this date, between the Securitization Company and the Custodian Institution, through which formalizes the contracting of the Custodian Institution for the services of registrar and custodian according to the provisions of Law no. 10,931, of August 2, 2004 (“Custodian and Registrar Agreement”); 14. all expenses incurred and duly proven by the Securitization Company and/or CRI Fiduciary Agent, including expenses associated with any amendments to the Transaction Documents, or that are necessary to protect the rights and interests of the CRI Holders or to realize their credits, to be paid within up to five (5) Business Days counted from the presentation of collection by the Securitization Company and/or by the CRI Fiduciary Agent in this regard;   (x) remuneration due to the Servicer engaged for the mirroring and issuing of slips of the Real Estate Receivables in the monthly amount of two thousand and five hundred reais (R$ 2,500.00) per contract. This sum is to be updated annually, from the date of the first payment, by the accumulated variation of the IPCA, or, should this be unavailable or cannot be used, for any reason, according to such index which comes to replace it, calculated pro rata die, if necessary;  (xi) remuneration due to MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA., registered with CNPJ / ME under nº 27.894.972 / 0001-23 for the financial audit of the Real Estate Receivables in a single instalment in the sum of one hundred and ten reais (R$ 110,00) per contract;  (xii) fees within market standards, expenses and costs of specialized third parties, lawyers, auditors, or inspectors related to legal procedures incurred to safeguard the interests of CRI holders, in defense of any administrative, arbitration and/or judicial proceedings proposed against Segregated Assets or, yet, payment of the Segregated Assets;  (xiii) eventual expenses, deposits and legal costs resulting from the loss of suits filed with the purpose of safeguarding the CRI holders’ interests and payment of the Segregated Assets credits;  (xiv) compensation of all sums and fees due to the financial institution where the Segregated Assets checking account is open;  (xv) registration and handling expenses before institutions authorized to provide settlement and custody services, bookkeeping, clearing and settlement chambers, commercial boards and registry of deeds and documents, as applicable, of the corporate documentation related to CRI, Term of Securitization and other Transaction Documents, as well as any amendments thereto; and  (xvi) expenses necessary to hold general meetings of the CRI holders, in accordance with the applicable regulations.   * + 1. In compliance with the provisions of 4.7.3, are considered to be expenses for the responsibility of the Segregated Assets of the CRI, to be borne by the Issuer of the Debenture, as long as proven:  1. the expenses with the management, collection, accounting and auditing in the realization and administration of the Segregated Assets, other expenses indispensable to the administration of the real estate credits, including the expenses related to their transfer in the event that the CRI Fiduciary Agent temporarily takes over its management, provided they are not borne by the Issuer; 2. as possible expenses with specialized third parties, lawyers, auditors or tax professionals related to legal procedures to safeguard the interests of CRI holders and realizations of real estate credits and insurers that are members of Segregated Assets, provided that they are approved by the CRI holders; 3. expenses with publications in newspapers or other media to fulfill any formalities related to the CRI; 4. any expenses, deposits and legal costs arising from the collapse in lawsuits; 5. taxes levied on the distribution of income from CRI; and 6. above expenses, which are the responsibility of the Securitization Company, which are paid by it, without prejudice to subsequent reimbursement.    * 1. In the event that the CRI maturity date will be extended by resolution of the CRI Holders General Meeting, or, after the CRI maturity date, the Securitization Company, the Fiduciary Agent and the other service providers, continue to exercise their functions, the Expenses provided for in Clause 4.11., above, as the case may be, will continue to be due.      2. Additional expenses: Any recurring expenses not mentioned in Clause 4.11. above, and related to the Issue and the Offer, and subject to the provisions of 4.7.3, will be borne exclusively by the Issuer through the use of its own resources or with the resources of the Expenditure Fund, as well as with resources from Segregated Assets, in the last case , including the following expenses reasonably incurred or to be incurred and duly proven by the Securitization Company, necessary for the full exercise of its function, provided that the respective expense has not been incurred through the sole fault of the Securitization Company or by the Fiduciary Agent for the benefit of the CRI Holders: (i) document registration, notifications, certificate extraction in general, notarization of notarized, notarized and / or reprographic copies, notary fees, court, expert and similar costs, as well as any service providers that may be used to perform the procedures listed in this item “I”; (ii) contracting of service providers not determined in the Transaction Documents, including legal advisors, auditing, inspection and / or collection agents; (iii) publications in newspapers and other media, rental of property, hiring of employees, as well as any other expenses necessary for holding General Meetings (“Additional Expenses”).      3. Restructuring: In any Restructuring (defined below) that may occur over the duration of the CRI, which implies the preparation of amendments to the Transaction Documents and / or in the holding of General Meetings, an additional remuneration will be due to the Securitization Company, equivalent to one thousand reais (R$ 1,000.00) per hour of work of Securitization Company professionals dedicated to such activities, corrected from the date of issue of the CRI, by the accumulated variation of the IPCA / IBGE in the previous period, to be borne by the as provided for in Clause 4.11.4. above. The amount of such remuneration will be limited to a maximum of R$ 15,000.00 (fifteen thousand reais). All costs arising from the formalization and constitution of these changes, including those related to reasonable legal fees due to the legal advisor chosen by common agreement between the Parties, shall also be borne in the manner provided for in Clause 4.11.4. costs due to such legal advisor. The payment of the remuneration provided for in this item will occur without prejudice to the remuneration due to third parties eventually hired to provide ancillary services to those provided by Securitization Company.         1. Restructuring” means for the Securitization Company the change in conditions related to (i) the essential conditions of the CRI, such as payment dates, remuneration, final maturity date, operational payment flows or receipt of amounts, grace period or operational covenants or financial; (ii) offers for redemption, renegotiation, amendments to the Transaction Documents and holding of meetings; (iii) guarantees and (iv) early redemption of CRI.      4. Reimbursement: Recurring Expenses that are eventually paid directly by the Securitization Company, with due proof, through the resources of Segregated Assets, must be reimbursed by the Issuer within five (5) Business Days from the notification in this regard, considering that, in no case In this case, the Securitization Company will have the obligation to use its own resources to pay Expenses.      5. The Issuer will establish, upon the retention of part of the amount due to the Issuer for the payment of the Debentures, in the Segregated Assets Account, an expense fund, in the initial amount of two hundred and fourteen thousand, four hundred and eighteen reais and sixty-one cents (R$ 214.418,61) (“Initial Value of the Expenses Fund”and “Expenses Fund”, respectively), whose funds may be used to meet any expenses due to the maintenance of the Segregated Assets. The Issuer undertakes to maintain, until the Guaranteed Bonds are fully settled, the minimum amount of R$ 35,000 (thirty-five thousand Brazilian Reais) (“Minimum Expenses Fund Amount”).         1. For this purpose, the Issuer undertakes to recompose the Expenses Fund, so that it always contains the resources equivalent to the Minimum Value of the Expenses Fund, within up to 30 (thirty) days from the receipt of written notification to be sent by Securitization Company in this sense, under penalty of Early Maturity of Debentures. The Expenses Fund will be checked by the Securitization Company on a monthly basis.      6. Indemnification Obligation: The Issuer undertakes to maintain indemnities and indemnify the Securitization Company, its officers, directors and employees, for any amount arising: (i) of the case of the statements made above are false, incorrect or inaccurate; (ii) of the Transaction Documents, except in cases of intent or fault of the Securitization Company and with due observance of section 4.7.3.; (iii) of judicial and / or extrajudicial demands, actions or processes in of act or fact of the Issuer, promoted by the Public Prosecutors or third parties in order to discuss Real Estate Credits, Guarantees, the real estate development described in this Deed, environmental and / or tax damages, including requiring exclusion of Securitization Company from the passive pole of the demand and bearing the costs and expenses, duly proven and in market standard, of the lawyer hired by Securitization Company to represent it in the defense of the rights of the Segregated Assets or the fulfillment of the obligations arising from the Transaction Documents, may or may not arise from taxes, fees, fees or costs of any nature, including, but not limited to, expenses with specialist third parties, lawyers, auditors or tax, as well as expenses with legal proceedings or expenses with attorney’s fees and third parties, deposits , costs and court fees, in the actions proposed by the Securitization Company or against them.         1. The payment of any indemnity referred to in Clause 4.11.8. above shall be made in cash, in a single installment, by depositing in the current account to be indicated by the Securitization Company, as applicable, within 5 (five) days after receipt by the Issuer of written communication from the Securitization Company, as applicable, indicating the amount to be paid and according to calculations made by the Securitization Company, which, unless manifest error, will be considered binding and definitive..    1. **Optional Early Redemption of Debentures**        1. As of the Issue Date, upon prior notification to the Debenture Holder at least fifteen (15) days in advance, the Issuer may, at its sole discretion, perform the total optional early redemption of the Debentures (“Total Optional Early Redemption”), upon payment of the Unit Par Value of the Debentures, or the Balance of the Debentures Unit Par Value, according to each case, plus the Compensation calculated *pro rata temporis* countingfrom the first CRI Payment Date, or on the Date of Anniversary immediately before, whichever happens last, up to the date of the effective Total Optional Early Redemption, plus any expenses and late charges. Due, as applicable (“Redemption Amount”). There shall be no premium payment for the optional early redemption of the Debentures.    2. **Fine and Interest on Arrears**       1. In the event of a delay attributable to the Issuer in the payment of any amount due to the Debenture Holder, including, without limitation, the payment of Compensatory Interest and/or the redemption and/or the early maturity of the Debentures and/or payment of the Unit Par Value (or the Balance of the Debentures Unit Par Value, as the case may be),, the debts in arrears and not paid by the Issuer, regardless of any notice, judicial or extrajudicial notification or interpellation, shall be subject to a non-compensatory default penalty of two percent (2%) and capitalized interest on arrears of half percent (0.5%) per month, calculated daily, basis twenty-one (21) Business Days per month, from the date of default.    3. **Guarantee**       1. In guarantee of the full and punctual fulfillment of all obligations assumed or that may be assumed by the Issuer related to the Debentures and other obligations under the terms of this Indenture, which includes the payment of the Principal, as well as Compensatory Interest, late payment penalties, insurance , expenses, costs and fees due for debt collection, expenses, expenses with the foreclosure of guarantees, attorneys’ fees, in market standards, and any pecuniary obligation incurred for the full satisfaction and receipt, by the Debenture Holder, of the amounts due to it under the conditions contained in this Indenture and the other Transaction Documents (“Guaranteed Obligations”), the Fiduciary Assignment Agreement and the Fiduciary Sale of the Guarantee Properties shall be constituted in favor of the Debenture Holder.    4. **Early Expiration**       1. In compliance with the provisions of this Indenture, the Debenture Holder must declare in advance all the obligations contained in this Indenture and, regardless of notice or notification of any kind, demand the immediate full payment by the Issuer of the Early Expiration Sum (as defined below) (“Early Expiration”), in the event of any of the following hypotheses (each, a “Early Expiration Hypothesis ”): 7. non-compliance by the Issuer with any of its payment obligations assumed in this Debentures Indenture and/or the Real Estate Fiduciary Sale Agreement, and/or Fiduciary Assignment Agreement and/or Servicer Contract, not remedied within five (5) Business Days counting from the non-compliance; 8. non-compliance by the Issuer with any of its non-payment obligations assumed in this Debentures Issuance Indenture and/or the Real Estate Fiduciary Sale Agreement, and/or Fiduciary Assignment Agreement and/or Servicer Contract, not remedied within the specific remedy period or, if not, within thirty (30) days from receipt of a written notice from the Debenture Holder; 9. occurrence of the hypotheses mentioned in articles 333 and 1,425 of the Civil Code; 10. request for judicial recovery or submission to any creditor or class of creditors of request for negotiation of an extrajudicial recovery plan by the Issuer; 11. bankruptcy petition against the Issuer not resolved within the legal term, Issuer’s bankruptcy decree, its extinction, liquidation, dissolution, insolvency or bankruptcy petition; 12. legitimate protests of securities against the Issuer, whose unit or aggregate value exceeds two million Brazilian Reais (BRL 2.000,000.00), unless (i) the protest was made by mistake or bad faith of third parties, provided it is validly proven by the Issuer; (ii) if it is canceled, remedied, suspended or sufficient guarantees are provided, in any event, within a maximum period of ten (10) Business Days of its occurrence; 13. assignment, assignment promise or any form of transfer or transfer promise to third parties, in whole or in part, by the Issuer, of any of its obligations under the terms of the Debentures and this Indenture, unless previously authorized by the Debenture Holder; 14. failure to perform, for reasons attributable to the Issuer, the registration of the Fiduciary Sale Agreement, within up to ninety (90) days from the date of the Debentures Payment, in which case the provisions in clauses 4.7.4 and 4.7.5 above shall apply; 15. invalidity, ineffectiveness, nullity or unenforceability of this Indenture or any of the Issuer’s obligations arising from this Indenture; 16. if the falsity of any statement or information of the Issuer, contained in this Indenture, which proves damage or prejudice to the Debenture Holder or to the CRI holders is proven, in any way, if not corrected (if able of correction) in five (5) Business Days; 17. representation of early Expiration of any debts of the Issuer, whose individual or aggregate value is equal to or greater than two million Brazilian Reais (BRL 2,000,000.00), unless the Issuer proves, by the five (5) Business Days immediately after the date of its occurrence, that such default has not occurred or has been duly remedied by the Issuer; 18. non-payment, by the Issuer, of an arbitral or judicial decision that is final and unappealable against the Issuer, whose individual or aggregate value is equal to or higher than one million Brazilian Reais (BRL 1,000,000.00), if the Issuer fails to prove to the Debenture Holders, in two (2) Business Days, the payment in the date and terms determined in this decision; 19. amendment to the Issuer’s Bylaws that implies granting the right of withdrawal to the Issuer’s partners in an amount that may affect, directly or indirectly, the fulfillment of the Issuer’s obligations provided for in this Indenture; 20. payment, by the Issuer, of dividends and/or interest on own capital, except for mandatory dividends by law and interest on own capital attributed to mandatory dividends, if it is in arrears regarding the fulfillment of its payment obligations provided for in this Indenture; 21. transformation of the Issuer’s corporate type; 22. spin-off, merger, merger of companies and/or shares or any other form of corporate reorganization involving the Issuer, without prior authorization from the Debenture Holder; 23. expropriation, confiscation or any other measure of any governmental entity of any jurisdiction that results in the loss, by the Issuer and/or any subsidiary, of the property and/or direct or indirect possession of all or a substantial part of its assets and/or properties; 24. without prior authorization from the Debenture Holder, if the current direct or indirect holders of the Issuer’s share control, by themselves or by their heirs or legal successors, cease to hold, directly or indirectly, the Issuer’s control; 25. non-maintenance or renewal, during the term of the CRI, of the performance insurance of Properties Guarantee, pursuant to policy No. 014142017000107760013331, contracted with the insurance company Berkley Internacional do Brasil Seguros S.A; 26. default of any non-cash obligations to the Securitization Company within the remedy period specifically provided for the relevant obligation, if any, assumed by any controlled, controlling, affiliated or jointly controlled company by the Issuer or, if not, in thirty (30) days from receipt of a written notice from the Debenture Holder; 27. non-renewal, cancellation, revocation or suspension of authorizations, concessions, subsidies, permits or licenses, significant and necessary for the regular exercise of activities by the Issuer and/or any subsidiary, which adversely affects the Issuer’s ability to fulfill its obligations under this Indenture; 28. it is the falsehood of any statement or information of the Issuer, under this Debentures Indenture and Real Estate Fiduciary Sale Guarantee, or other obligations in the scope of the Issuance, which results in proven damage or loss for the Debenture Holder or the CRI holders of any kind; 29. non-compliance with the obligation provided for in Clause 5.1, (xvi); 30. non-use, by the Issuer, of the funds obtained from the Issue, strictly in accordance with clause 3.5 above; 31. non-compliance with the terms and obligations assumed in this Indenture and Real Estate Fiduciary Sale Guarantee especially the obligations to provide information, provided that they are not remedied within the remedy period specifically established for the obligation in question; or 32. non-compliance with the minimum guarantee limits established in the Fiduciary Assignment of Receivables and Fiduciary Sale of Real Estate.     * 1. For the purposes of this Deed of Issue, the definitions of control and associated companies provided for in article 116 and article 243, paragraphs 1 and 2, respectively, both of the Brazilian Corporations Law, will apply, whenever there is reference to terms such as “control”, “controller“, “subsidiary”, “parent”, “company”, “affiliate” and other variations of said terms.       2. The Issuer undertakes to notify the Debenture Holder, with copy to the Fiduciary Agent within up to five (5) Business Days, about the occurrence and date of any of the Early Expiration Hypotheses of which it becomes aware and is listed in Clause 4.15.1 above. Additionally, the Issuer undertakes to send to the Debenture Holder, when requested by the Debenture Holder, a statement attesting that no Early Expiration Hypothesis has occurred, as well as the documents necessary for proving it, if applicable.       3. In the event of any Early Expiration Hypothesis, the Debenture Holder shall convene, within two (2) Business Days from the date on which it becomes aware of the relevant event, a General Meeting of CRI Holders (as provided for in the Securitization Form) for the decision of the Debenture Holder's manifestation to be resolved in relation to this hypothesis.          1. In case of holding it and its resolution is favorable to the Early Expiration of the Debentures, the Debenture Holder must declare the Early Expiration of the Debentures and demand the payment of what is due (“EED Notice”), it being certain that, in case of no installation and/or resolution due to the absence of quorum, in a first or second installation of the meeting, the Early Expiration shall not be declared.       4. The Issuer undertakes to pay the amount of the Nominal Debenture Unit Par Value, or the balance of the Nominal Debenture Unit Par Value plus the Compensation, calculated *pro rata temporis* from the date of the first CRI payment, or on the Date of Anniversary immediately before, whichever happens last, until the date of the effective payment, any occasional owed late-payment expenses and charges, as applicable, and any other amounts possibly due by the Issuer under the terms of this Indenture, the Fiduciary Assignment of Receivables Agreement and the Real Estate Fiduciary Sale Guarantee, within ten (10) Business Days from the date of the issuance of an EED Notice Debenture Early Expiration representation by the Debentureholder to the Issuer, under penalty of, in failing to do so, being required to pay the late payment charges provided for in Clause 4.13 above (“Early Expiration Sum”).     1. **Payment place**        1. The payments to which the Debentures are entitled shall be made by the Issuer in the Segregated Assets Account.     2. **Extension of Deadlines**        1. The deadlines for payment of any obligation anticipated or arising from the Issue shall be considered automatically extended until the first subsequent Business Day, without adding interest or any other late payment charge to the amounts to be paid, when the date of such payments coincides with Saturday, Sunday and declared national holiday in the Federative Republic of Brazil or in the City or State of São Paulo (“Business Day(s)”).     3. **Renegotiation.**   4.18.1. The terms and conditions of this Issue may be renegotiated between the Parties by means of a mutual agreement formalized in an amendment to the present Indenture duly registered at JUCESP, if previously approved by the CRI holders.  4.18.2. Any alteration to this Deed of Issuance of Debentures, after the CRI is fully paid up, shall depend upon the prior approval of the CRI holders when deciding together at the General Assembly, under the terms and conditions of the Securitization Instrument. It is not necessary for the CRI holders to meet to discuss and decide upon the alteration of this Deed, whenever such alteration: (i) arises exclusively from the need to meet the express requirements of the CVM for adaptation to legal norms or regulations, or to demands established by the organized markets administrative entities or self-regulating entities, including, but not limited to, the B3 (CETIP UTVM Segment); (ii) is necessary due to the updating of the registration data of either of the Parties or of the service providers; (iii) involves a reduction in the remuneration for the service providers outlined herein; (iv) arises from a correction of a formal error; or (v) is already expressly permitted in this Deed and in the other documents relating to the CRI, provided that the alterations or corrections referred to in items (i), (ii), (iii), (iv) and (v) above do not result in losses or damages to the CRI holders, or any alteration in the flow of the CRI, and provided that there are no additional costs or expenses to the CRI holders.  **Clause V**  **Issuer’s additional obligations**  **5.1.** The Issuer:   1. assumes the responsibility of keeping its address constantly updated and in writing, with the Debenture Holder. For the purpose of communicating / knowing about any act or fact arising from this Indenture of Issuance, this will be automatically considered to be served under the terms of Clause VII below; 2. is responsible for the veracity and accuracy of the data and information now provided and/or sent to the Debenture Holder; 3. undertakes to deliver to the Debenture Holder, upon receipt of a written notification to that effect and on a date reasonably required by the Debenture Holder, the documents reasonably requested to update those already delivered, or that may be required by the current rules or due to determination or guidance of competent authorities; 4. it shall acknowledge this Indenture, the Fiduciary Assignment of Receivables and the Real Estate Fiduciary Sale Guarantee, as well as its respective terms and conditions to its administrators and shall make them comply with and enforce all of its terms and conditions; 5. inform the Debenture Holder of any non-compliance with any of their respective obligations under the terms of this Indenture, as well as the occurrence of any Event of Early Expiration within up to five (5) Business Days from the date of becoming aware of the event; 6. it shall immediately communicate to the Debenture Holder, with a copy to the CRI Fiduciary Agent, the occurrence of any events or situations which are known to him and which may materially compromise the timely fulfillment of the obligations assumed in this Indenture, within up to ten (10) Business Days from the date of becoming aware of the event; 7. undertakes to use the funds received by virtue of the Debentures exclusively pursuant to Clause 3.5.1 of this Indenture; 8. shall not be able to transfer any of its obligations described in this Indenture to third parties without the prior and express written consent of the Debenture Holder; 9. shall bear all reasonable expenses, taxes and fees due to notary offices, registry of deeds and documents and other expenses necessary for the formalization of this Indenture and for the perfect formalization of other Transaction Documents; 10. semiannually prove to the Debenture Holder and CRI Fiduciary Agent the expenses incurred and investments made with the funds raised through the Debentures, under the terms and deadlines established in this Indenture; 11. it shall send, within five (5) Business Days from the request in this regard, any documents eventually requested by the Debenture Holder necessary to prove that the Debentures’ resources are being or were applied exclusively in the form provided for in this Indenture; 12. it shall strictly comply with the environmental and labor legislation in force, in all materially significant aspects, adopting preventive and/or remedial measures and actions, aimed at preventing and correcting any damage to the environment and its workers resulting from the activities described in their respective corporate objects, especially those listed in the Law n. 10,165/2000, being committed to the best social-environmental practices in its management; 13. it shall carry out all the diligences required for its economic activities, preserving the environment and complying with the determinations of the City, State and Federal Agencies to legislate or regulate the environmental norms in force; 14. it shall not carry out Transactions outside its corporate purpose, subject to the statutory, legal and regulatory provisions in force; 15. will make every effort to maintain in compliance with the requirements for the preservation of historical heritage, as determined by Condephaat; 16. it shall maintain, during the Debentures due date, all the representations provided herein made in effect and force; 17. it shall comply, during the term of the CRI, with all obligations undertaken in the Term of Adjustment of Conduct, entered into on April 2, 2012, related to the real estate development (“TAC”), under penalty of early expiration of the Debentures; and 18. it shall make available its balance sheet, the financial statements for the year and the other accounting statements required by law, on the terms set forth by the law, and in accordance with accounting practices adopted in Brazil, in five (5) Business Days, as of the Issuer's or the Fiduciary Agent request;   **5.2.** Tax Liability: Based on the interpretation of the tax legislation in force at the signature date of this Deed of Issue, the Issuance does not incur any taxes, fees, contributions or any other federal, state or municipal taxes, it being achieved the consensus that no collection is required on payments or reimbursement due to the Securitization Company. All taxes, current or future, including taxes, contributions and fees, as well as any other charges that are levied or will be levied on payments made by the Issuer within the scope of this Indenture (“Taxes”), including as a result of an increase of rate or basis of calculation, as well as a result of a new interpretation of the law, based on a legal or regulatory norm, are the responsibility of the Issuer and will be fully borne by it, if and when due, plus any fines and penalties. Should any competent body require, even under the current tax legislation, the collection, payment and/or withholding of any taxes, fees, contributions or any other federal, state or municipal taxes on the payments or reimbursement provided for in this Indenture, or in case the current legislation suffers any modification or, for any other reasons, new taxes come to be levied on the payments or reimbursement due to the Debenture Holder within the scope of this Indenture, the Issuer will be responsible for the collection, payment and/or retention of these taxes. In this situation, the Issuer must add additional amounts to such payments so that the Debenture Holder receives the same net amounts that would be received if no retention or deduction were made.  **Clause VI**  **Issuer’s representations**   * 1. The Issuer hereby declares, on the Issue Date and on the date of subscription and payment of the Debentures, that:  1. it is a corporation duly organized, constituted and existing in accordance with Brazilian laws; 2. is duly authorized and has obtained all licenses and authorizations, including the corporate ones necessary for the execution of this Indenture, taking into account the provisions of clause 1.1 above and the Real Estate Fiduciary Sale Guarantee, the issuance of the Debentures and the fulfillment of its obligations provided for in said documents, having all the legal and statutory requirements necessary to do so were fully satisfied; 3. the legal representatives who execute this Indenture and the other Transaction Documents have statutory powers and/or delegates to assume, on their behalf, the obligations now established and, being mandatory, had the powers legitimately granted, with the respective mandates in full force; 4. the Indenture, the Fiduciary Assignment of Receivables, the Real Estate Fiduciary Sale, and the obligations here and there provided for are legal, valid and binding obligations of the Issuer, as applicable, enforceable according to its terms and conditions, with the force of an extrajudicial enforcement order under the terms of article 784 of the Brazilian Civil Procedure Code; 5. the Issuer is in compliance with the fulfillment of all its obligations provided for in this Indenture, in the Fiduciary Assignment of Receivables, and in the Real Estate Chattel Mortgage; 6. the execution of this Indenture, the Fiduciary Assignment of Receivables, the Real Estate Fiduciary Sale and the fulfillment of its respective obligations hereof and thereof, as well as the Issuance do not infringe or contravene, (i) any agreement or document to which the Issuer is a party or by which any its assets and properties are bound, nor shall it result in (ii) early expiration of any obligation established in any of these contracts or instruments; (iii) creation of any liens on any assets of the Issuer, except for the Fiduciary Sale of Guarantee Properties or Fiduciary Assignment Agreement; or (iv) termination of any of these agreements or instruments; (v) any law, decree or regulation to which the Issuer or any of its assets and properties are subject; or (vi) any administrative, judicial or arbitration order, decision or award that affects the Issuer or any of its assets and properties; 7. it has, as well as its subsidiaries, all relevant authorizations and licenses (including environmental) required by federal, state and city authorities for the exercise of its activities, all of which are valid; 8. complies with laws, regulations, administrative norms and determinations of government agencies, autarchies or courts, in all the materially significant aspects; 9. the Issuer and its subsidiaries do not have (i) any relevant liabilities that have already been demanded or mandatory, (ii) nor liabilities or contingencies arising from Transactions carried out that are not reflected in the respective financial statements or in its explanatory notes; 10. As far as they know, there is no (a) non-compliance with any relevant contractual, legal or any other judicial, administrative or arbitration order; or (b) any legal action, administrative or arbitration proceeding, inquiry or other type of government investigation that may materially and adversely affect the Issuer's ability to meet its obligations under this Deed of Issue; 11. the statements made by the Issuer in this Indenture and in the Real Estate Fiduciary Sale Guarantee are and remain fully true, correct and complete on this date; 12. there is no connection between the Issuer and the Fiduciary Agent that prevents the Fiduciary Agent from fully exercising its functions; 13. it shall comply with all obligations assumed under the terms of this Indenture and the Real Estate Fiduciary Sale Guarantee, including, but not limited to, the obligation to allocate the funds obtained through the Debentures as provided for in Clause 3.5.1 of this Indenture; 14. no registration, consent, authorization, approval, license, order, or qualification before any governmental authority or regulatory body is required for the Issuer’s compliance with its obligations under this Indenture and the Real Estate Fiduciary Sale Guarantee, or to carry out the Issuance, except for those provided here; 15. to the best of its knowledge, is complying with, and will continue, all laws, regulations, administrative norms and determinations of government agencies, autarchies or courts, applicable to the conduct of its business and which are relevant to the performance of its activities, including the provisions of environmental legislation and regulations and historical heritage protection, adopting the measures and preventive or remedial actions aimed at avoiding or correcting possible environmental damage resulting from the activities described in its corporate purpose, except in cases where in good faith, it is discussing the applicability of the law, rule or regulation in the administrative or judicial scopes; and 16. complies with all applicable labor and social security laws and regulations (including collective bargaining agreements), in all significant aspects, relating to all its employees, including, without limitation, those relating to wages, working hours, equitable labor practices, health, safety.   **Clause VII**  **Notifications**   * 1. All documents and notifications, which must always be made in writing, as well as the physical means containing documents or notifications, to be sent by either Party under the terms of this Indenture must be sent to the following addresses:   ***For the Issuer:***  **BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A**  Rua Itapeva, nº 538, 12º andar, Bela Vista  Zip Code: 01.332-000 – São Paulo/SP  A/C Mr. Jacques Philippe Marc Louis Maurice Brault  Tel: (11) 3385-0710  E-mail: jbrault@groupe-allard.com.br  With copy to:  **GTLawyers**  Rua Bandeira Paulista, 275, 1º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP  At.: Tamy Tanzilli  Telefone: (11) 3504-7600  E-mail: [ttanzilli@gtlawyers.com.br](mailto:ttanzilli@gtlawyers.com.br)  With copy to:  **Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown**  Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1455, 6º Andar, São Paulo - SP  At.: José Paulo Marzagão  Telefone: (11) 2504-4217  E-mail: [jmarzagao@mayerbrown.com](mailto:jmarzagao@mayerbrown.com)  ***For the Debenture Holder:***  **True Securitization Company S.A.**  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição.  Zip Code 04506-000 – São Paulo/SP  A/C Arley Custódio Fonseca  Tel: (11) 3071-4475  E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br   * 1. The notifications referring to this Indenture shall be considered delivered when received under a protocol or with “Notice of Receipt” sent by mail, at the addresses above. Notifications made by email shall be considered as received on the date of their sending, provided that their receipt is confirmed by means of an indicative sign (receipt issued by the machine used by the sender) and provided that the respective originals are sent to the addresses above within five (5) Business Days after sending the message.   2. The change of any of the addresses above or of the persons responsible for receiving notifications must be communicated to the other Party by the party whose address has been changed or the person responsible for receiving communications, within five (5) days from their occurrence.   **Clause VIII**  **General provisions**   * 1. For the purposes of this Indenture, “Business Day” means any day that is not a Saturday, Sunday or a public holiday declared in the Federative Republic of Brazil or in the City or State of São Paulo.   2. No waiver of any rights arising from this Indenture is presumed. Accordingly, any delay, omission or liberality in the exercise of any right, faculty or remedy that falls to the Issuer for any reason or to the Debenture Holder due to any default of the Issuer's obligations, shall prejudice such rights, faculties or remedies, or be interpreted as a waiver thereof or agreement with such default, nor shall it constitute novation or modification of any other obligations assumed by the Issuer in this Indenture or precedent with respect to any other default or delay.   3. This Indenture is executed on an irrevocable and irreversible basis, binding the Parties for themselves and their successors, except in the event of non-compliance with the Conditions Prior to the Funding.   4. Should any of the provisions of this Indenture be deemed illegal, invalid or ineffective, all other provisions not affected by such judgment shall prevail, with the Parties undertaking, in good faith, to replace the affected provision with another that, in as far as possible, produce the same effect.   5. This Indenture and the Debentures constitute an extrajudicial enforcement order, pursuant to article 784, items I and II of the Civil Procedure Code, and the obligations contained therein are subject to specific enforcement, in accordance with articles 815 and following of the Code of Civil Procedure.   6. As a result of the binding of this Deed to the Transaction Documents, it is hereby established that the Debenture Holder must manifest itself in accordance with the guidance deliberated by the CRI Holders, after the holding of a General Assembly of CRI Holders, under the terms of the Securitization Term.   7. Transfer of funds to the Issuer: Any transfer of funds from Securitization Company to the Issuer will be carried out by Securitizadora, net of taxes (including its net income from taxes), in the account to be expressly indicated by the Issuer, except for the tax benefits of such income to Securitization Company.   8.8. This Issuance was drafted and signed in Portuguese and English languages. In the event of a conflict between the two versions, the Portuguese version shall prevail.  8.8. For all due ends and purposes of the law, the Parties recognize and agree that their signatures to this Instrument may be applied electronically, as may the signatures of the witnesses, this being a legitimate means of signing, carrying the same validity and enforceability as the handwritten signatures applied to the physical document. Furthermore, under the terms of article 10, §2, of Provisional Measure nº 2.200-2/01, the Parties expressly agree to use and to recognize as valid any form of proof of acceptance of the terms here agreed upon electronically, even though they do not utilize the digital certification issued under the ‘ICP-Brasil’ standard.  **Clause IX**  **Jurisdiction**   * 1. The jurisdiction of the District of São Paulo, State of São Paulo, is elected to settle any doubts arising from this Indenture, with the Issuer waiving any other, for however privileged it may be.   In witness whereof, this Indenture was executed in five (5) counterparts of equal form and content and for the same purpose, together with two (2) undersigned witnesses.  São Paulo, October 27, 2020  *[remainder of the page left intentionally blank]*  *[signatures follow on the next page]* | | |
| *Página 1/2 de assinaturas da Escritura Particular da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.*  **BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: **Jacques Philippe Marc Louis Maurice Brault**  CPF: 234.397.678-33  Cargo: Diretor Presidente  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: **Tama Tanzilli**  CPF: 026.162.407-50  Cargo: Diretora | | *Signature page 1/2 of the* *Private Deed of the 7th Issuance of Ordinary Debentures, Non-convertible Into Shares, in Two Series, of Unsecured Type, to be converted in the Type with In Rem Guarantee for Private Placement, of BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.*  **BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Name: **Jacques Philippe Marc Louis Maurice Brault**  CPF: 234.397.678-33  Title: Chief Executive Officer  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Name: **Tama Tanzilli**  CPF: 026.162.407-50  Title: Director |

|  |  |
| --- | --- |
| *Página 2/2 de assinaturas da Escritura Particular da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.*  **TRUE SECURITIZADORA S.A.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: **Karine Simone Bincoletto**  CPF: 350.460.308-96  Cargo: Diretora  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: **Rodrigo Henrique Botani**  CPF: 224.171.888-21  Cargo: Diretor  Testemunhas:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: **Gabriel Takashi Maeda**  CPF: 350.857.778-32  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: **Gilton Rodrigues Miranda**  CPF: 164.918.578-24 | *Signature page 2/2 of the Private Deed of the 7th Issuance of Ordinary Debentures, Non-convertible Into Shares, in Two Series, of Unsecured Type, to be converted in the Type with In Rem Guarantee for Private Placement, of BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.*  **TRUE SECURITIZADORA S.A.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Name: **Karine Simone Bincoletto**  CPF: 350.460.308-96  Title: Director  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Name: **Rodrigo Henrique Botani**  CPF: 224.171.888-21  Title: Director  Witnesses:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Name: **Gabriel Takashi Maeda**  CPF: 350.857.778-32  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Name: **Gilton Rodrigues Miranda**  CPF: 164.918.578-24 |

**ANEXO I**

**MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS / MODEL REPORT OF ALLOCATION OF RESOURCES**

**Ref.: Debênture, lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 334ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Escritura de Emissão de Debênture, emitida pela **BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Itapeva, 538, 12º andar, Bela Vista, CEP 01332-000, na cidade e estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob nº 12.051.345/0001-53 e no NIRE 35300435532 (“Emissora”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da respectiva 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. (“Debênture”) foram utilizados até a presente data para a construção da parte de propriedade da Emissora do empreendimento imobiliário denominado Cidade Matarazzo localizado na capital do Estado de São Paulo, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, compreendendo o desenvolvimento do Hotel, da Torre, do Office e da Garagem 1 (“Empreendimento Imobiliário”), conforme descrito abaixo e nos termos dos documentos comprobatórios anexos à presente declaração:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Denominação do Empreendimento Imobiliário | Proprietário | Matrícula/Cartório | Endereço | Status da Obra (%) | Destinação dos recursos/etapa do projeto: Compra de terreno, Incorporação, Infraestrutura, Construção, Marketing e Outros | Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e)/recibo[x]/ted[x]/doc[x]/boleto(autenticação)/outros | Comprovante de pagamento | Percentual do recurso utilizado no semestre | Valor gasto no semestre |
| [·] | [·] | [·] | [·] |  | [·] | [·] | [·] | [·] | [·] |
| Total destinado no semestre | | | | | | | | [·] | [·] |
| Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data | | | | | | | | | [·] |
| Valor da Oferta | | | | | | | | | [·] |
| Saldo a destinar | | | | | | | | | [·] |

Os representantes legais da Emissora declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações apresentadas são verídicas e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Debênture, o qual está sendo utilizado estritamente nos termos da destinação dos recursos prevista no item 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

[local e data]

**BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**

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

**Re.: Debenture, reserve/support for the Real Estate Receivables Certificates of the 334th Series of the 1st Issuance of Real Estate Receivables Certificates of TRUE SECURITIZADORA S.A.**

In compliance with the provision contained in the Deed of Debentures Issuance, issued by **BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**, a joint-stock company, headquartered in the city of São Paulo, State of São Paulo, at Rua Itapeva, 538, 12º andar, Bela Vista, zip code: 01332-00, enrolled with the CNPJ under no. 12.051.345/0001-53, and with NIRE 35300435532 (“Issuer”), we declare that the resources made available through the operation entered into by means of the respective 7th Issuance of Ordinary Debentures, non-convertible into shares, in Two Series, of Unsecured Type, to be Converted into Cash, with In Rem Guarantee, for Private Placement, of BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. (“Debenture”) were used through until the present date for the construction of the part owned by the Issuer of the real estate venture called Cidade Matarazzo located in the capital of the State of São Paulo, as per Building Code Compliance Documents object of R. 05 and Av. 12 Registered in Record File **N.** 190.798, at the 4th Real Estate Registry Office of the Capital of the State of São Paulo, comprising the Hotel, Tower, Office and Parking Lot development (“Real Estate Venture”), as described below and under the terms of the corroborating documents attached to this declaration:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Name of the Real Estate Development | Owner | Enrollment/Registry Office | Address | Status of the Project (%) | Allocation of the resources/stage of the project: Purchase of land, Acquisition, Infrastructure, Construction, Marketing and Others | Document (Tax Invoice no. (NF-e)/receipt[x]/ted[x]/doc[x]/ payment slip (authentication)/others | Proof of Payment | Percentage of the resources used in the semester | Amount spent in the semester |
| [·] | [·] | [·] | [·] |  | [·] | [·] | [·] | [·] | [·] |
| Total allocated in the semester | | | | | | | | [·] | [·] |
| Accumulated total allocation since the date of the issue through until the present date | | | | | | | | | [·] |
| Sum of the Offer | | | | | | | | | [·] |
| Balance to allocate | | | | | | | | | [·] |

The legal representatives of the Issuer hereby declare, irrevocably and irreversibly, that the information presented here is true and represents the allocation of the resources obtained from the Debenture, which is being used strictly in accordance with the terms of the allocation of the resources established in item 3.5 of the Deed of Issuance of Debentures.

[location and date]

**BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Name: | Name: |
| Title: | Title: |

**ANEXO II**

**CRONOGRAMA INDICATIVO / INDICATIVE SCHEDULE**

|  |  |
| --- | --- |
| Mês / Month | Valores obra em BRL 000' / Construction Works Amounts in BRL 000’ |
| nov/20 | 21.192.381,92 |
| dez/20 | 18.033.679,37 |
| jan/21 | 17.359.520,10 |

**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DESTA EMISSÃO /   
PROPORTION OF RESOURCES OBTAINED THROUGH THIS ISSUANCE**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empreendimento Imobiliário / Real Estate Venture** | **Endereço / Address** | **Matrícula / Enrollment/Registry Office** | **Percentual do Recurso Recebido / Percentage of Resource Received** | **Valor Aproximado / Approximate Value** | **Data Estimada / Estimated date** | **Destinação / Allocation of the resources** | **Situação do Registro / Registraton Status** | **Habite-Se** | **Está sob o Regime de Incorporação?** | **Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outros CRI (R$) / Amount of resources allocated to the Project arising from others CRI (R$)** |
| Cidade Matarazzo | BM Empreendimento e Participações SPE AS | 190.798/4º | 81% | R$ 56.585.581,39 | 05/11/2020 | Construção do empreendimento Cidade Matarazzo | Sim | Não | Sim | R$ 222.400,00 |

**ANEXO III**

**RELAÇÃO DOS IMÓVEIS GARANTIA / REPORT OF THE GUARANTEE PROPERTIES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Suítes** | | |
| **Unidade/Unit** | **Área privativa coberta / Covered private area** | **Fração ideal / Ideal share** |
| 855 | 139,00 | 0,0018790 |
| 948 | 109,20 | 0,0015640 |
| 1038 | 30,40 | 0,0004130 |
| 1040 | 287,36 | 0,0042100 |
| 1053 | 203,79 | 0,0026800 |
| 1055 | 319,39 | 0,0045620 |
| 1438 | 30,40 | 0,0004130 |
| 1455 | 308,82 | 0,0041980 |
| 1640 | 193,84 | 0,0028000 |
| 1652 | 205,00 | 0,0027050 |
| 1655 | 168,91 | 0,0023800 |
| 1748 | 152,32 | 0,0019720 |
| 1755 | 169,34 | 0,0022550 |
| 1840 | 193,84 | 0,0026350 |
| 1855 | 169,35 | 0,0023110 |
| 1938 | 169,54 | 0,0023040 |
| 2045 | 129,07 | 0,0018580 |
| 2052 | 68,01 | 0,0009530 |
| 2345 | 157,89 | 0,0020110 |
| 2348 | 131,86 | 0,0017310 |
| 2353 | 54,40 | 0,0007940 |
| 2501 | 600,88 | 0,0092400 |
| **TOTAL** | **3.992,61** | **0,0558680** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Office** | | |
| **Unidade / Unit** | **Área privativa coberta /**  **Covered private area** | **Fração ideal / Ideal share** |
| 21 | 171,3600000 | 0,0487400 |
| 22 | 276,8600000 | 0,0787500 |
| 23 | 209,0000000 | 0,0594500 |
| 31 | 209,0000000 | 0,0594500 |
| 32 | 276,8600000 | 0,0787500 |
| 33 | 209,0000000 | 0,0594500 |
| **TOTAL** | **1.352,08** | **0,3845900** |

**ANEXO III.1**

**RELAÇÃO DOS RECEBÍVEIS / REPORT OF THE RECEIVABLES**

*\* Posição em 26 de outubro de 2020.*

**Suítes**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cliente / Client** | **Unidade(s) / Unit** | **Valor a receber** |
| JOSÉ CASTRO DE ARAÚJO RUDGE | 855 | R$ 1.324.266,96 |
| EVGENY MOSKALEV | 948 | R$ 2.533.606,75 |
| FRANCISCA CLARA REYNOLDS MARINHO( | 1038, 1053 e 1055 | R$ 22.934.603,21 |
| LU FENG | 1040 | R$ 936.000,00 |
| JHY INVESTIMENTOS LTDA | 1438 e 1455 | R$ 944.000,00 |
| STBA - COBRANÇAS E SERVIÇOS EIRELI | 1640 | R$ 5.323.717,22 |
| VIRGINIA WEINBERG | 1655, 1652 e 1755 | R$ 7.803.194,04 |
| RIO FORMOSO NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 1748 | R$ 1.161.352,71 |
| FLAVIO BOTELHO PASSOS | 1840 | R$ 6.963.440,00 |
| PEDRO STERN | 1855 | R$ 2.733.467,03 |
| JAYME MONJARDIM MATARAZZO | 1938 | R$ 3.121.443,63 |
| AUGUSTO DE ARRUDA BOTELHO | 2045 | R$ 3.175.117,87 |
| O.S. NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 2052 | R$ 1.006.797,88 |
| SPRIT HOLDING E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EIRELES | 2345, 2348 e 2353 | R$ 2.713.747,03 |
| ADISP IV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A | 2501 | R$ 19.422.335,53 |
|  | **TOTAL** | **R$ 82.097.089,86** |

**Office**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cliente / Client** | **Unidades / Unit** | **Valor a receber** |
| RIO FORMOSO NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 21, 22 e 23 | R$ 8.401.388,45 |
| MAXLOG IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO | 31, 32 e 33 | R$ 5.938.368,18 |
|  | **TOTAL** | **R$ 14.339.756,63** |

**ANEXO IV**

**DESPESAS DA EMISSÃO / ISSUE EXPENSES**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prestador de Serviço:** | **Serviço:** | **Parcela** | **Installment** | **Valor Bruto (com *gross up*) (R$)** |
| True Securitizadora S.A. | Fee Estruturação / Structuring Fee | Única | Single payment | 50.647,16 |
| True Securitizadora S.A. | Administração do CRI / Management of the RERC | 1ª Parcela | 1st Installment | 3.939,22 |
| Freitas Leite | Assessoria Legal / Legal Assistance | Única | Single payment | 70.000,00 |
| Oliveira Trust DTVM S.A. | Implantação CRI + Parcela Agente Fiduciário / CRI Implementation + Fiduciary Agent Installment | Única (Implantação) + 1ª Parcela | Single payment (Implementation) + 1st Installment | 19.920,32 |
| Oliveira Trust DTVM S.A. | Custódia da CCI / CCI Custody | 1ª Parcela | 1st Installment | 2.276,61 |
| True Securitizadora S.A. | Coordenador Líder / Lead Coordinator | Única | Single payment | 33.483,40 |
| Itaú | Escriturador e liquidante / Bookkeeping Agent and Liquidator | 1ª Parcela | 1st Installment | 500,00 |
| Auditor | Auditoria do Patrimônio Separado / Audit of the Segregated Assets | 1ª Parcela | 1st Installment | 2.880,00 |
| B3 | Taxa de Registro do CRI na B3 / CRI B3 Registration Fee | Única | Single payment | 20.300,00 |
| B3 | Taxa de Registro das CCI na B3 / CCI B3 Registration Fee | Única | Single payment | 700,00 |
| Anbima | Taxa Anbima / Anbima Fee | Única | Single payment | 2.944,90 |
| Oliveira Trust DTVM S.A. | Implantação das CCIs / Implementation of the CCIs | Única | Single payment | 2.276,61 |
| Máximus | Auditoria Financeira / Financial audit of the Real Estate Receivables | Única | Single payment | 3.300,00 |

**ANEXO V – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES /** SCHEDULE OF PAYMENT

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nº de ordem** | **Data de Aniversário (Período de capitalização)** | **Data de Pagamento das Debêntures** | **Pagamento de Juros** | **Amortização de Principal** | **Tai** |
|  |
| 0 | 22/10/20 |  |  |  |  |  |
| 1 | 22/11/20 | 23/11/20 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 2 | 22/12/20 | 22/12/20 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 3 | 22/01/21 | 22/01/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 4 | 22/02/21 | 22/02/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 5 | 22/03/21 | 22/03/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 6 | 22/04/21 | 22/04/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 7 | 22/05/21 | 24/05/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 8 | 22/06/21 | 22/06/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 9 | 22/07/21 | 22/07/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 10 | 22/08/21 | 23/08/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 11 | 22/09/21 | 22/09/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 12 | 22/10/21 | 22/10/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 13 | 22/11/21 | 22/11/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 14 | 22/12/21 | 22/12/21 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 15 | 22/01/22 | 24/01/22 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 16 | 22/02/22 | 22/02/22 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 17 | 22/03/22 | 22/03/22 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 18 | 22/04/22 | 22/04/22 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 19 | 22/05/22 | 23/05/22 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 20 | 22/06/22 | 22/06/22 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 21 | 22/07/22 | 22/07/22 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 22 | 22/08/22 | 22/08/22 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 23 | 22/09/22 | 22/09/22 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 24 | 22/10/22 | 24/10/22 | Sim | Sim | 100,0000% |  |