

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET**

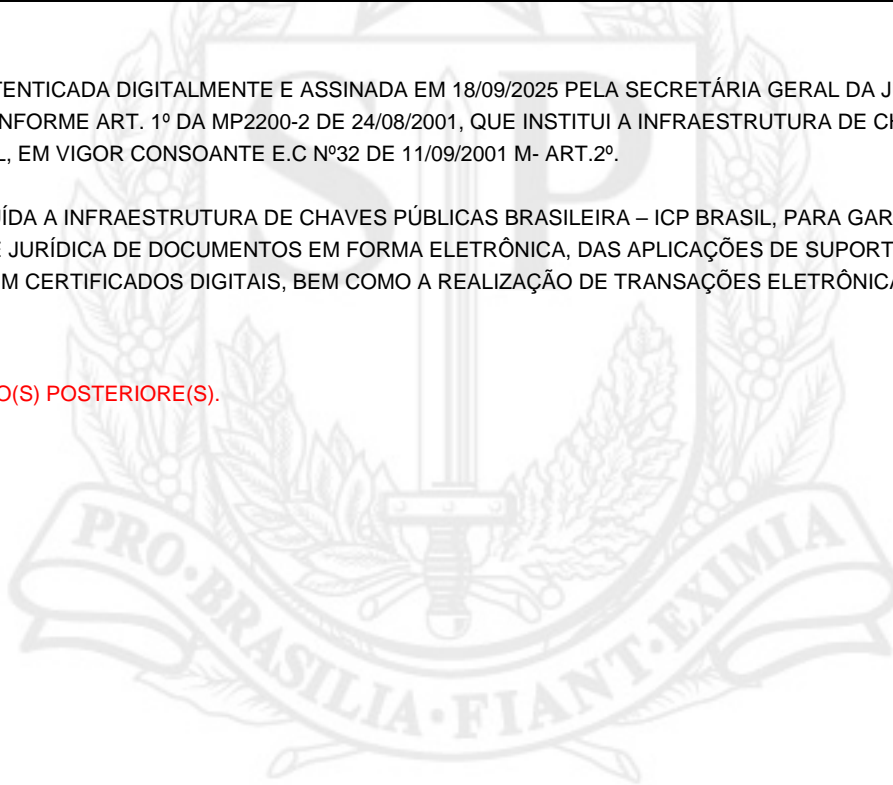
DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL GCL SPE S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300668723	CNPJ 61.600.106/0001-10	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 006.677/1-000	DATA DO ARQUIVAMENTO 17/09/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 18/09/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 10:52:46	CÓDIGO DE CONTROLE 276593975
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO <a href="http://WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR">WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR</a>		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 18/09/2025 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).





**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**  
 Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

**CONTÉM AMARRADO  
MANUALMENTE**

ETIQUETA PROTOCOLO

**JUCESP PROTOCOLO**  
2.880.089/25-6

**CAPA DO REQUERIMENTO**

CONTROLE INTERNET  
035215351-2

**DADOS CADASTRAIS**

ATO Debenture Escritura;				
NOME EMPRESARIAL GCL SPE S.A			PORTE Normal	
LOGRADOURO Rua Apeninos		NÚMERO 429	COMPLEMENTO CJ 1209	CEP 01533-000
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL	
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 61.600.106/0001-10	NIRE - SEDE 3530066872-3		
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: ERIC SAKAI MONMA (Diretor)			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 738,55 DARF: R\$ ,00	SEQ. DOCUMENTO 1/1 2/2
ASSINATURA:			DATA: 12/09/2025	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

**PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)**

<b>CARIMBO PROTOCOLO</b> JUCESP - SEDE GUICHÊ 7 ★ 1 2 SET 2025 ★ PROTOCOLO	<b>CARIMBO DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>CARIMBO ANÁLISE</b> JUCESP DEFERIDO 16 SET 2025 Leonardo Pereira Richard Assessor Técnico do Registro Público RG: 25.677.001-0
--	-----------------------------	---

<b>ANEXOS:</b>	<b>EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE</b>	<b>ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO</b>
<input type="checkbox"/> DBE <input type="checkbox"/> Procuração <input type="checkbox"/> Alvará Judicial <input type="checkbox"/> Formal de Partilha <input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial <input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Documentos Pessoais <input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação <input type="checkbox"/> Jornal <input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação <input type="checkbox"/> Certidão	  

**OBSERVAÇÕES:**

**A  
DEBENTURE**

SEDE SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO - JUCESP DEBENTURE

*Marina Centurion Dardani*  
MARINA CENTURION DARDANI  
SECRETARIA GERAL

ED006677-1/000

**JUCESP**

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUC  
C  
1 2  
PRI



Certifico o registro sob o nº 006.677/1-000 em 17/09/2025 da empresa GCL SPE S.A., NIRE nº 35300668723, protocolado sob o nº 2880089256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/09/2025 por MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Autenticação: 276593975. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES  
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA,  
PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA GCL SPE S.A.**



**JUCESP PROTOCOLO  
2.880.089/25-6**



celebrado entre

**GCL SPE S.A.**  
como Emissora

**CR SECURITIZADORA S.A.**  
como Debenturista

em

11 de setembro de 2025



Clicksign #fb7cca9-2737-4881-ac4c-47a94a0e9cbe



Certifico o registro sob o nº 006.677/1-000 em 17/09/2025 da empresa GCL SPE S.A., NIRE nº 35300668723, protocolado sob o nº 2880089256. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/09/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 276593975. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GCL SPE S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

**GCL SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, nº 429, conjunto 1209, Aclimação, CEP 01533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.600.106/0001-10, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos, na qualidade de companhia emissora das Debêntures (“Devedora” ou “Emissora”); e

**CR SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 302, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.116.288/0001-90, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos, na qualidade de titular das Debêntures (“Debenturista” ou “Securitizadora”).

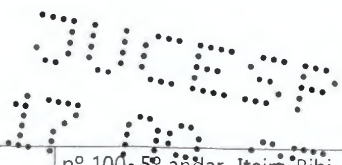
**II – TERMOS E DEFINIÇÕES**

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo.

1.1. Definições relativas às Partes e aos prestadores de serviços:

“B3”		A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Debenturista” “Securitizadora”	ou	A <b>CR SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
“Devedora” ou “Emissora”		A <b>GCL SPE S.A.</b> , qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
“Escrutador dos CRI”		A <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano,



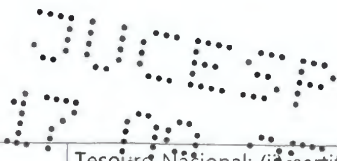


	nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, responsável pela escrituração dos CRI.
"Instituição Custodiante"	A <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13.
"Liquidante"	A <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Partes" e "Parte"	As partes signatárias do presente instrumento, quando mencionadas em conjunto ou separadamente, respectivamente.

1.2. Definições relativas ao(s) lastro(s) e às garantias, se aplicável:

"Ação de Recuperação Judicial"	O processo de recuperação judicial da Centro Logístico Suzano, sob nº 0006426-39.2012.8.26.0606, em trâmite no Tribunal de Justiça de São Paulo, na 2ª Vara Cível da Comarca de Suzano.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A amortização extraordinária do saldo devedor das Debêntures, realizada de forma facultativa pela Devedora, nos termos da Cláusula 5.5.
"Amortização Programada"	A amortização programada do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures, a ser realizada de acordo com as respectivas datas de pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos sob Anexo I desta Escritura de Emissão.
"Aluguéis"	Os aluguéis mensais a serem pagos pelos locatários à Devedora, como remuneração desta, em decorrência da locação dos Imóvel(is), conforme determinados no(s) respectivo(s) Contrato(s) de Locação.
"Aplicações Financeiras"	São, quando mencionados em conjunto: (i) títulos de emissão do





<u>Permitidas</u>	Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de instituições financeiras de primeira linha, que possuam liquidez diária; ou (iii) fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador ou que tenham seu patrimônio representado majoritariamente por títulos ou ativos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil e que possuam liquidez diária.
<u>“Área(s) Locada(s)”</u>	As áreas que compõem o centro logístico existente nos Imóveis, objeto dos Contratos de Locação e que se encontram ocupadas pelos respectivos locatários.
<u>“Assembleia de Debenturista”</u> ou <u>“Assembleia”</u>	A assembleia geral extraordinária ou ordinária, conforme aplicável, dos titulares das Debêntures.
<u>“Ato Societário da Devedora”</u>	A ata de assembleia geral de acionistas da Devedora, por meio da qual se aprovou a emissão das Debêntures, a Operação, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
<u>“Boletim de Subscrição das Debêntures”</u>	O boletim de subscrição das Debêntures, cujo modelo consta no Anexo IV da Escritura de Emissão.
<u>“CCI”</u>	A(s) cédula(s) de crédito imobiliário emitida(s) pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários.
<u>“Centro Logístico Suzano”</u>	A <b>Centro Logístico Suzano S.A.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 61.079.380/0001-96, atual proprietária dos Imóveis.
<u>“Condições Precedentes”</u>	São as Condições Precedentes da 1ª Integralização e as Condições Precedentes da 1ª Liberação, quando mencionadas em conjunto.
<u>“Condições Precedentes da 1ª Integralização”</u>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira integralização dos CRI e, portanto, para que a primeira integralização das Debêntures possa ocorrer. As condições são as seguintes:  (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação incluindo, sem limitação, esta Escritura de Emissão, a Escritura de

Emissão de CCI, o Termo de Securitização, os contratos de prestação de serviços de escrituração, liquidação e custódia, os boletins de subscrição das Debêntures e os boletins de subscrição dos CRI;

(ii) evidência do protocolo de registro do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial;

(iii) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora, da auditoria jurídica, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelo assessor jurídico contratado para a Operação;

(iv) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de adimplência a ser firmada pela Devedora, na primeira data de integralização dos CRI, cujo modelo encontra-se sob o Anexo V desta Escritura de Emissão;

(v) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, atestando a regularidade dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora;

(vi) emissão dos CRI e sua respectiva subscrição em montante suficiente para a respectiva integralização;

(vii) registro do Termo de Securitização na B3;

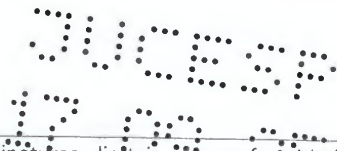
(viii) registro dos CRI na B3, para fins de registro e de liquidação financeira de eventos de pagamentos;

(ix) não verificação de nenhum dos eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; e

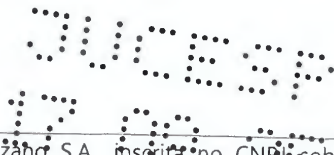
(x) não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização.

Para os fins deste instrumento, entende-se como "perfeita formalização" de um ato ou documento a assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das



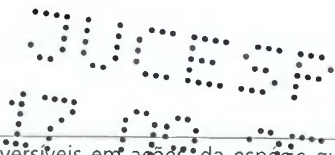


	assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.
<u>“Condições Precedentes da 1ª Liberação”</u>	São as condições que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira liberação dos recursos decorrentes da primeira integralização das Debêntures possa ocorrer:  (i) cumprimento e manutenção das Condições Precedentes da 1ª Integralização;  (ii) evidência do registro do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial; e  (iii) evidência da publicação do Ato Societário da Devedora na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED.
<u>“Conta Arrecadadora”</u>	A conta corrente a ser mantida pela Devedora junto a instituição uma bancária, destinada exclusivamente à movimentação pela Securitizadora para fins desta Operação, e na qual deverão ser depositados todos e quaisquer valores diretamente relacionados à exploração da atividade locatícia nos Imóveis, incluindo, mas não se limitando os recursos relacionados aos Aluguéis. Após a conciliação dos valores recebidos nesta conta, todos os recursos serão transferidos para a Conta Centralizadora.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 98868-5, mantida na agência nº 8548 do Banco Itaú.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	A conta corrente a ser mantida pela Devedora junto a uma instituição bancária para fins desta Operação, que permanecerá exclusivamente sob sua gestão.
<u>“Contrato(s) de Locação”</u>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) o Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais, celebrado em 14 de janeiro de 2020, e aditado em 26 de janeiro de 2021, em 31 de março de 2021 e em 12 de agosto de 2022, por



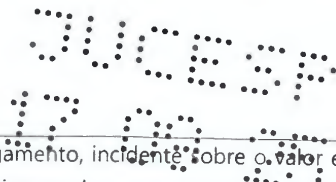
	<p>Suzano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.404.287/0001-55, na qualidade de locatária, e Centro Logístico Suzano, na qualidade de locadora, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação de uma das Áreas Locadas;</p> <p>(ii) o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Comerciais, celebrado em 01 de junho de 2019, por Suzanlog Logística Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.187.372/0001-43, na qualidade de locatária, e Centro Logístico Suzano, na qualidade de locadora, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação de uma das Áreas Locadas; e</p> <p>(iii) o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Comerciais, celebrado em 10 de dezembro de 2020, por Suzanlog Logística Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.187.372/0001-43, na qualidade de locatária, e Centro Logístico Suzano, na qualidade de locadora, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação de uma das Áreas Locadas.</p>
"Créditos Imobiliários"	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que estabelecem que a Devedora está obrigada, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento (i) dos direitos creditórios oriundos das Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nesta Escritura de Emissão, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios (o que inclui a participação nos lucros), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de Amortização Programada e da Remuneração.
"Data de Vencimento"	A data de vencimento das Debêntures, qual seja, a última data de pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
"Debêntures"	As debêntures da primeira emissão de debêntures simples, não





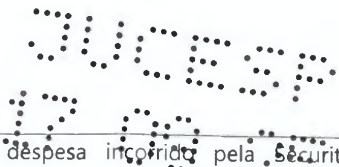
	convertíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Devedora, emitidas por meio desta Escritura de Emissão, para colocação privada.
"Despesas da Operação"	São todas as despesas envolvidas na Operação, incluindo as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, entre outras.
"Despesas Extraordinárias"	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo II.
"Despesas Iniciais"	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo II.
"Despesas Recorrentes"	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo II.
"Documentos da Operação"	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:  (i) esta Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os boletins de subscrição das Debêntures; (v) os boletins de subscrição dos CRI; (vi) os contratos de prestação de serviços de escrituração, liquidação e custódia; e (vii) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"Emissão"	A presente 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada da Devedora.
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos em caso de mora de obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: <b>(i)</b> multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; <b>(ii)</b> juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo





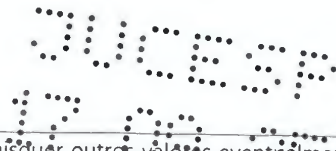
	pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"Escritura de Emissão" ou "Lastro"	O presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfica, em Série Única, Para Colocação Privada da GCL SPE S.A."
"Escritura de Emissão de CCI"	O "Instrumento Particular de Emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da(s) CCI, pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da(s) CCI, e a Devedora, na qualidade de interveniente(s) anuente(s).
"Evento(s) de Vencimento Antecipado das Debêntures"	Os eventos previstos na Cláusula 11.1 da Escritura de Emissão, cuja na ocorrência a Securitizadora poderá, com a aprovação dos Titulares dos CRI, decretar antecipadamente vencidas as Debêntures.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na Cláusula 6.5 da Escritura de Emissão.
"Imóvel(is)"	Os imóveis descritos e caracterizados no Anexo III desta Escritura de Emissão.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da Escritura de Emissão e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo





	<p>ou despesa incorrida pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Debêntures, da(s) CCI e dos CRI; (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado aos Créditos Imobiliários; e (vii) os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica nesta Escritura de Emissão, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, assumidas no âmbito dos Documentos da Operação.</p>
<u>"Participação nos Lucros"</u>	As Debêntures contarão, ainda, com a participação nos lucros que seriam distribuídos pela Devedora aos seus acionistas, nos termos da Cláusula 5.3.
<u>"Remuneração"</u>	A remuneração a que farão jus as Debêntures, calculada nos termos da Cláusula 5.2.
<u>"Resgate Antecipado Facultativo"</u>	O resgate antecipado facultativo das Debêntures realizado de forma facultativa pela Devedora, nos termos da Cláusula 5.6.
<u>"Resgate Antecipado Obrigatório"</u>	O resgate antecipado obrigatório das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.7.
<u>"Valor de Pagamento Antecipado das Debêntures"</u>	O valor correspondente (a) ao valor nominal unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas ou resgatadas, acrescido da respectiva Remuneração, prevista nesta Escritura de Emissão, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização das Debêntures, ou da última data de pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais encargos, multas, prêmios, penalidades, juros e despesas devidas, incluindo todos e





	quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; e (b) multa compensatória no valor correspondente a 12 (doze) meses de remuneração da Securitizadora.
"Valor do Fundo de Reserva"	O montante equivalente a, no mínimo, R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), durante os primeiros 6 (seis) meses contados a partir da presente data. Após esse período, o montante será equivalente a, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
"Valor Total da Emissão"	O valor total da emissão das Debêntures, conforme indicado na Cláusula 3.4.
"Vencimento Antecipado das Debêntures"	O vencimento antecipado das Debêntures, que ocorrerá mediante a verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures.

### 1.3. Definições relativas aos CRI:

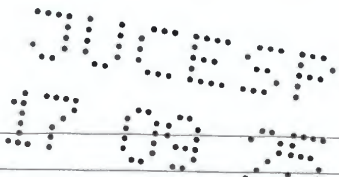
"Créditos do Patrimônio Separado"	A composição do Patrimônio Separado: <b>(i)</b> os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI; <b>(ii)</b> o(s) Fundo(s); <b>(iii)</b> a Conta Arrecadadora, a Conta Centralizadora e todos os valores depositados nas referidas contas; <b>(iv)</b> os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas; e <b>(v)</b> todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 3ª (terceira) emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI.
"Oferta Privada"	A oferta privada dos CRI, realizada sem que haja (i) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados; (ii) oferta por meio de serviços de comunicação, estabelecimentos abertos ao público em geral, quaisquer corretores/negociantes que indiscriminadamente contatem investidores; e/ou (iii) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
"Operação"	A presente operação estruturada, que envolve a emissão das Debêntures e a captação de recursos de terceiros no mercado de



	capitais brasileiro, por meio da emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pela GCL, serão vinculados como lastro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.
"PMT"	A parcela de pagamento de amortização programada e remuneração dos CRI, na respectiva data de pagamento, conforme prevista no Termo de Securitização, devidas nas respectivas datas de pagamento.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora em favor do Titulares dos CRI sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.
"Termo de Securitização" ou "Termo"	O <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 3ª (Terceira) Emissão da CR Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por GCL SPE S.A."</i> ; celebrado nos termos da Lei 14.430, pela Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI.
"Titular(es) dos CRI" ou "Investidor(es)"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, nos termos do Termo de Securitização.

#### 1.4. Definições gerais:

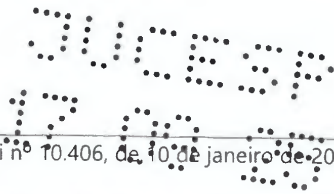
"Afilizadas"	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.



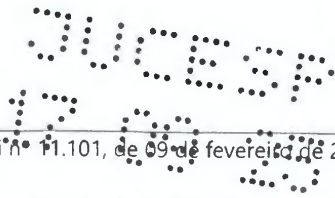
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Efeito Adverso Relevante"	Qualquer efeito adverso relevante na: <b>(i)</b> situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física que impacte comprovadamente a Operação; e/ou <b>(ii)</b> capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: <b>(i)</b> qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; e <b>(ii)</b> qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou <b>(iii)</b> qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Partes Relacionadas"	É, com relação a: <b>(i)</b> uma pessoa, qualquer outra pessoa que detenha seu Controle; seja por ela Controlada; esteja sob Controle comum; e/ou seja com ela coligada; <b>(ii)</b> determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou <b>(iii)</b> determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.

### 1.5. Definições relativas à legislação:





"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem"	São, quando mencionados em conjunto: <b>(i)</b> Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; <b>(ii)</b> Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998; <b>(iii)</b> Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; <b>(iv)</b> Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; <b>(v)</b> Lei nº 7.492, de 16 de junho 1986; <b>(vi)</b> Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; <b>(vii)</b> Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011; <b>(viii)</b> Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; <b>(ix)</b> Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006; <b>(x)</b> Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal); <b>(xi)</b> Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; <b>(xii)</b> <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> ; <b>(xiii)</b> <i>UK Bribery Act 2010</i> , e <b>(xiv)</b> Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE ( <i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> ), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue.
"Lei 4.591"	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
"Lei 6.385"	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
"Lei 6.404" ou "Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 6.766"	A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Lei 10.165"	A Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

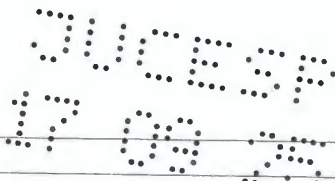


"Lei 11.101"	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.
"Lei 13.874"	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
"Lei 14.195"	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.
"Lei 14.430"	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Medida Provisória 2.200-2"	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Política Nacional do Meio Ambiente"	A Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.
"Portaria 12.071"	A Portaria nº 12.071, de 07 de outubro de 2021, expedida pelo Ministério de Economia.
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

1.6. Definições relativas às siglas:

"ANBIMA"	A <b>ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"CONAMA"	O Conselho Nacional do Meio Ambiente.
"CPF"	O Cadastro de Pessoas Físicas.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.





"IPTU"	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
"Junta Comercial"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

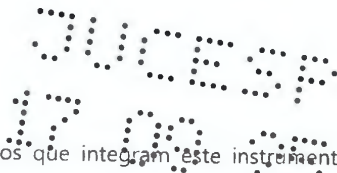
1.7. Além das palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais grafadas em maiúscula definidas acima, a tabela abaixo relaciona outros termos definidos, cuja definição está prevista neste instrumento:

Definição	Disposição
"Comunicação de Participação nos Lucros"	Seção IV – Cláusula 5.3.4.
"Data de Verificação"	Seção IV – Cláusula 6.5.4.
"Destinação de Recursos"	Anexo III - Item 1.
"Documentos de Destinação"	Anexo III - Item 5.
"Montante Mínimo"	Seção IV – Cláusula 3.4.1.
"Partes Indenizáveis"	Seção IV – Cláusula 10.1.
"Período de Capitalização"	Seção IV – Cláusula 5.2.2.
"Relatório Semestral"	Anexo III - Item 5.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

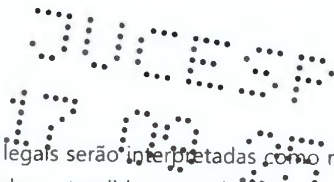
- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;





- (iii) o preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de Dia Útil ou Dias Úteis, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (viii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (ix) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (x) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xi) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;





(xiii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiv) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xv) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xvi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da Escritura de Emissão.

### III – CONSIDERANDOS

(i) a Devedora tem por objeto social as atividades descritas na Cláusula 3.1 e tem interesse em emitir as Debêntures, a serem subscritas e integralizadas pela Debenturista;

(ii) as Debêntures emitidas pela Devedora e subscritas pela Debenturista conferirão direito de crédito em face da Devedora, nos termos deste instrumento;

(iii) a Securitizadora emitirá a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente a vinculará aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;

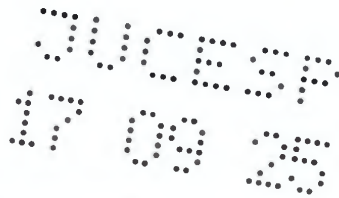
(iv) os CRI serão objeto da Oferta Privada, pela Securitizadora, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;

(v) as Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(vi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** celebrar o presente instrumento, que será regido pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:





## IV – CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS DA EMISSÃO

**1.1.** Autorização. A celebração do presente instrumento é realizada com base no Ato Societário da Devedora, por meio do qual se aprovou a emissão das Debêntures, a Operação, bem como a celebração dos Documentos da Operação aplicáveis.

**1.2.** Requisitos. A presente Emissão será realizada com observância aos requisitos estabelecidos nesta Cláusula Primeira.

**1.3.** Arquivamento e Publicação do Ato Societário da Devedora. O Ato Societário da Devedora será devidamente arquivado na Junta Comercial, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, alínea “b”, da Lei das Sociedades por Ações, publicado na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital - SPED, de acordo com o disposto no artigo 294, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e da Portaria 12.071.

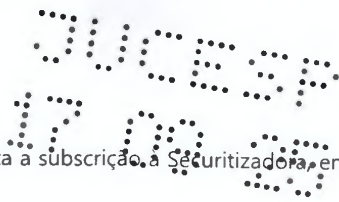
**1.3.1.** A Devedora deverá (i) realizar o protocolo do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão, e (ii) encaminhar cópia eletrônica do Ato Societário da Devedora, contendo a chancela digital da Junta Comercial, para a Securitizadora, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo registro.

**1.3.2.** A publicação do Ato Societário da Devedora deverá ser realizada em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão, e a respectiva comprovação da publicação encaminhada à Securitizadora, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data da respectiva publicação.

**1.4.** Arquivamento desta Escritura de Emissão na Junta Comercial. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser arquivados na Junta Comercial, exceto se houver dispensa em lei ou do Poder Executivo Federal.

**1.4.1.** A Emissora compromete-se a, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da celebração desta Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos, realizar o protocolo desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos na Junta Comercial, bem como enviar à Securitizadora 1 (uma) via eletrônica (PDF) registrada desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, em até 1 (um) Dia Útil contado da obtenção do respectivo registro.

**1.5.** Inscrição no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e enviar uma cópia



eletrônica da página onde consta a subscrição, a Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da presente data.

**1.6. Mandato.** A Securitizadora fica, desde já, autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome da Emissora e às expensas desta, promover o registro desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos, e do Ato Societário da Devedora perante a Junta Comercial, caso a Emissora não o faça dentro do prazo previsto, o que não descaracteriza, contudo, o eventual descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora.

**1.7. Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação.** As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado, considerando que as Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Securitizadora.

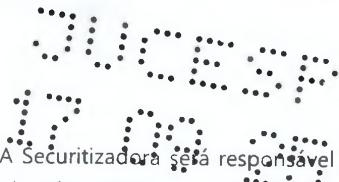
**1.8. Colocação e Negociação.** A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

**1.9. Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA.** A presente Emissão se constitui como colocação privada de debêntures, não estando, portanto, sujeita ao registro ou dispensa de registro na CVM ou na ANBIMA.

**1.10. Custódia.** A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda da CCI e dos demais documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

**1.10.1.** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

**1.10.2.** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.



**1.11. Guarda de Documentos.** A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via original eletrônica deste instrumento (recebendo a Instituição Custodiante outra via eletrônica) e de todos os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**2.1. Destinação dos Recursos.** A Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Debêntures integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo III desta Escritura de Emissão. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretroatável, a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto neste Capítulo e no referido Anexo.

**2.1.1.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula e/ou do Anexo III desta Escritura de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

**3.1. Objeto Social da Devedora.** De acordo com o estatuto social da Devedora, esta tem como objeto social específico a aquisição do complexo industrial composto pelos Imóveis, bem como de outras matrículas que vierem a ser abertas em substituição às transcrições imobiliárias ou incorporadas aos Imóveis, o que compreende a incorporação de empreendimentos imobiliários, a exploração econômica dos referidos Imóveis por meio de locação, administração e desenvolvimento de projetos imobiliários, bem como a realização de qualquer atividade relacionada, direta ou indiretamente à boa execução dessas atividades e dos projetos imobiliários.

**3.2. Número da Emissão.** A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Devedora.

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

**3.4. Valor Total da Emissão.** O valor total da Emissão será de R\$ 49.000.000 (quarenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo, nos termos da cláusula abaixo.

**3.4.1.** No âmbito da oferta privada dos CRI, caso sejam colocados CRI equivalentes ao montante mínimo definido no Termo de Securitização, o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures previstos nas Cláusulas 3.4 e 4.9., serão reduzidos proporcionalmente ao valor total final da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, com





o conseqüente cancelamento das Debêntures não integralizadas, observada a quantidade mínima de 39.000 (trinta e nove mil) Debêntures, correspondentes a R\$ 39.000.000 (trinta e nove milhões de reais) ("Montante Mínimo").

**3.4.2.** Tendo em vista a vinculação das Debêntures aos CRI, em caso de colocação parcial dos CRI, esta Escritura de Emissão será aditada no prazo máximo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da colocação do Montante Mínimo, independentemente da realização de assembleia geral de Titulares dos CRI e de aprovação societária adicional da Emissora e da Securitizadora, para refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitidas, sendo as Debêntures não integralizadas canceladas.

**3.5.** Colocação e Procedimento de Distribuição. As Debêntures serão objeto de colocação privada.

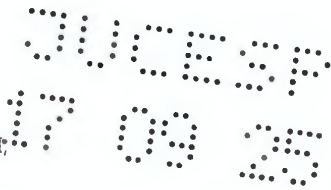
**3.6.** Emissão dos CRI. As Debêntures da presente Emissão se destinam a viabilizar a emissão dos CRI, de forma que, os Créditos Imobiliários, bem como os demais créditos, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, é fundamental que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso em conformidade com o estabelecido neste instrumento, sendo certo que, eventual alteração dessas características afetará o lastro dos CRI. Dessa maneira, a Devedora responde perante os Titulares dos CRI pelas perdas e prejuízos comprovadamente causados em razão de eventual descumprimento, de qualquer obrigação oriunda deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação.

**3.6.1.** Por força da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme a orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização da Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

**3.6.2.** A Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, de forma que estes não estarão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus Titulares dos CRI, com a quitação das Obrigações Garantidas. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:

(i) constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, observadas as regras aplicáveis ao regime fiduciário, nos termos previstos na Lei 14.430, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento



integral da totalidade dos CRI;

- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive Despesas da Operação e dos CRI, e serão mantidos em patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, nos termos da Lei 14.430;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (v) não se encontram vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- (vi) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;
- (vii) não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, descontos ou compensação, salvo previsão expressamente contrária estabelecida nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização; e
- (viii) respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme disposição a ser prevista no Termo de Securitização.

**3.6.3.** O regime fiduciário, instituído pela Securitizadora, será registrado junto à B3, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro, da Lei 14.430 e do Termo de Securitização.

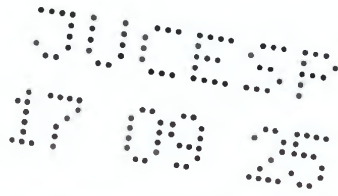
**3.7.** Exigências da CVM, B3 e ANBIMA. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 3.6., a Devedora declara seu conhecimento de que, na hipótese da B3, da ANBIMA, e/ou Juntas Comerciais, bem como qualquer outro tipo de cartório ou autoridade, comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Devedora ficará responsável, juntamente com a Securitizadora, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela B3, pela ANBIMA, pelas Juntas Comerciais e/ou pela autoridade, observadas eventuais prorrogações ou interrupções, conforme venham a ser solicitadas pela Securitizadora.

## **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

**4.1.** Local da Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Debêntures será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**4.2.** Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o

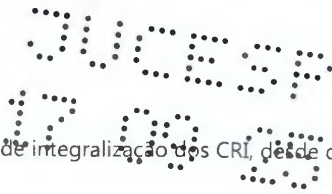




dia 11 de setembro de 2025.

- 4.3. Prazo e Data de Vencimento.** As Debêntures terão prazo de 5495 (cinco mil quatrocentos e noventa e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, na Data de Vencimento, qual seja, 27 de setembro de 2040.
- 4.4. Conversibilidade, Tipo e Forma.** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelares ou certificados.
- 4.5. Espécie.** As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, da Lei das Sociedades por Ações.
- 4.6. Forma e Comprovação de Titularidade.** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 31 e 63 da Lei das Sociedades por Ações.
- 4.7. Garantias.** As Debêntures não contarão com garantias de qualquer espécie.
- 4.8. Valor Nominal Unitário.** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
- 4.9. Quantidade.** Serão emitidas 49.000 (quarenta e nove mil) Debêntures, observado que poderá haver um decréscimo na quantidade de Debêntures, observado o Montante Mínimo.
- 4.10. Subscrição.** As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures.
- 4.11. Integralização.** As Debêntures serão integralizadas em uma ou mais parcelas, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo (i) Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, e (ii) Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data efetiva da integralização, nas demais Datas de Integralização, e será feita de forma parcial, na medida em que os CRI forem integralizados, nas respectivas datas de integralização.
- 4.11.1.** Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma integralização dos CRI serão necessária e automaticamente utilizados para realizar a respectiva integralização das Debêntures.
- 4.11.2.** Uma integralização das Debêntures e sua respectiva integralização dos CRI serão feitas sempre na mesma data, i.e., uma data de integralização das Debêntures corresponderá





sempre a uma respectiva data de integralização dos CRI, desde que observadas as Condições Precedentes da 1ª Liberação.

**4.11.3.** As Partes concordam que a Securitizadora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Devedora em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão das integralizações dos CRI.

**4.12.** Condições Precedentes. A integralização das Debêntures está sujeita ao cumprimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes da 1ª Integralização.

**4.12.1.** Para fins de verificação de cumprimento das Condições Precedentes pela Securitizadora, a Devedora deverá encaminhar à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento da totalidade das respectivas condições. O documento original do respectivo comprovante deverá ser enviado à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que estiver disponível.

**4.13.** Utilização e Liberação dos Recursos. Os recursos oriundos da integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para a integralização das Debêntures, pela Securitizadora, sendo os recursos retidos liberados à Devedora nos termos da Cláusula 4.13 e seguintes.

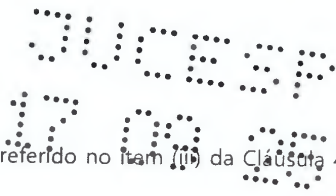
**4.13.1.** Uma vez cumpridas as Condições Precedentes da 1ª Liberação, os recursos da primeira integralização dos CRI e, conseqüentemente, da primeira integralização das Debêntures, serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para:

- (i) pagamento das Despesas Iniciais;
- (ii) constituição do Fundo de Reserva, no Valor do Fundo de Reserva; e
- (iii) o saldo dos recursos da integralização das Debêntures, após as aplicações estipuladas nos itens acima, será transferido à Devedora na Conta de Livre Movimentação.

**4.13.2.** Os recursos captados com as demais integralizações dos CRI e, conseqüentemente das Debêntures, serão utilizados para complementação do Fundo de Reserva (conforme necessário). O montante que sobejar a cada integralização, após o referido desconto será transferido para a Devedora.

**4.13.3.** A Devedora deverá informar à Securitizadora os dados bancários da Conta de Livre Movimentação no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data. Caso a primeira liberação dos recursos referentes à integralização das Debêntures ocorra antes do término desse prazo, a Devedora poderá, excepcionalmente, indicar outra conta bancária de sua





titularidade para que o valor referido no item (ii) da Cláusula 4.13.1 seja creditado em seu favor.

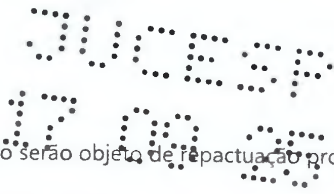
**4.14. Condição Resolutiva.** A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Devedora, das Condições Precedentes da 1ª Integralização suficientes para viabilizar a primeira integralização dos CRI em até 120 (cento e vinte) dias contados desta data, acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e os valores de integralização das Debêntures não serão mais desembolsados pela Securitizadora. Nessa hipótese:

- (i) a Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos à Devedora;
- (ii) a Devedora ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, bem como demais *fees*, comissões e quaisquer outros valores decorrentes de documentos pactuados em razão da Operação junto à Securitizadora; e
- (iii) os recursos existentes na Conta Centralizadora, incluindo aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI.

**4.15. Aplicações Financeiras Permitidas.** Todos os recursos mantidos na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos, poderão ser investidos em Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão disponibilizados, líquidos de tributos, à Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida quitação. Os rendimentos financeiros que decorram das Aplicações Financeiras Permitidas serão reconhecidos pela Securitizadora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras, conforme o artigo 22 da Resolução CVM 60.

**4.16. Direito de Retenção.** Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Devedora, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for comprovado, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, nos termos dos Documentos da Operação, a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora em qualquer dos Documentos da Operação. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento de Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.





4.17. Repactuação. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.18. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço das Debêntures.

4.19. Classificação de Risco. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

## CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO, PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

5.1. Atualização Monetária. As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado.

5.2. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário), desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento.

5.2.1. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

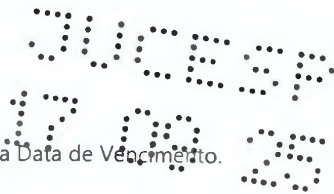
onde:

spread = 6,00%;

DP = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

5.2.2. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro período de capitalização, aquele que se inicia na Data de Integralização, inclusive, e termina na data prevista para o efetivo pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais períodos de capitalização, aquele que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na data prevista para o efetivo pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem





solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

**5.2.3.** Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no Cronograma de Pagamentos, conforme aplicável, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado e/ou vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

**5.3. Participação nos Lucros:** A partir da primeira Data de Integralização, cada Debênture terá direito à participação nos lucros que seriam distribuídos pela Emissora aos seus acionistas, a ser paga sob as mesmas condições e na mesma data do efetivo pagamento pela Emissora de qualquer dividendo, fruto, rendimento, provento, bonificação em dinheiro ou qualquer outra vantagem pecuniária que venha a ser efetivamente transferida pela Emissora aos seus acionistas, inclusive a título de juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações e redução do capital, sempre de forma a que a Debenturista receba a título de remuneração, participação nos lucros líquida equivalente a 20% (vinte por cento) ("Participação nos Lucros"), nos termos abaixo especificados.

**5.3.1.** A Participação nos Lucros será paga, em moeda corrente nacional, em até 180 (cento e oitenta) dias da efetiva distribuição de dividendos e demais proventos relativos a cada exercício social, ou quando da disponibilização de dividendos e demais proventos aos acionistas da Emissora, no caso de distribuição antecipada de dividendos, o que ocorrer primeiro.

**5.3.2.** Em razão da Participação nos Lucros, dependerá da prévia aprovação da Securitizadora, em Assembleia, conforme orientada pelos Titulares dos CRI: (i) a emissão de novas ações pela Emissora; e (ii) a alteração estatutária com relação à destinação de resultado do exercício da Emissora, inclusive o dividendo obrigatório.

**5.3.3.** A Emissora deverá comunicar a Securitizadora com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do pagamento da Participação nos Lucros ("Comunicação de Participação nos Lucros"). Da Comunicação de Participação nos Lucros deverá constar (i) o procedimento e a data de pagamento da Participação nos Lucros, que deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento; (ii) o valor do pagamento devido à Securitizadora em face da Participação nos Lucros; e (iii) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Securitizadora, incluindo, mas não se limitando, as memórias de cálculo para apuração dos valores e quaisquer outras informações que se fizerem necessárias à operacionalização do pagamento da Participação nos Lucros.

**5.4. Amortização Programada:** O Valor Nominal Unitário será amortizado de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures.



**5.4.1.** As parcelas de Amortização Programada serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = V_{ne} \times T_{ai}$$

Onde,

$A_{ai}$  = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$V_{ne}$  = conforme definido acima.

$T_{ai}$  = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais.

**5.4.2.** Os recursos recebidos como produto de amortizações devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.

**5.4.3.** Em qualquer hipótese, a amortização deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures.

**5.5.** Amortização Extraordinária Facultativa: A Emissora terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Debêntures, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas e, em qualquer hipótese, deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ("Amortização Extraordinária Facultativa").

**5.6.** Resgate Antecipado Facultativo: A Devedora terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Debêntures a qualquer momento a partir da Data de Emissão, sendo certo que o referido resgate antecipado será realizado de acordo com as condições abaixo estabelecidas ("Resgate Antecipado Facultativo").

**5.7.** Resgate Antecipado Obrigatório: A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 11.2. ("Resgate Antecipado Obrigatório").

**5.8.** Valor de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: A amortização extraordinária (facultativa ou compulsória) e o resgate antecipado (facultativo ou compulsório), conforme o caso,





serão feitos por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado ou resgatado, acrescidos: **(a)** da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da amortização extraordinária (facultativa ou compulsória) ou do resgate antecipado (facultativo ou compulsório); e **(b)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, nos termos desta Escritura de Emissão.

**5.8.1.** A amortização extraordinária e o resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso, somente poderão ocorrer mediante envio de comunicação dirigida à Securitizadora com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da data prevista para a efetiva amortização ou resgate.

**5.8.2.** Os recursos recebidos como produto da amortização ou resgate das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização ou o resgate dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.

**5.8.3.** As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

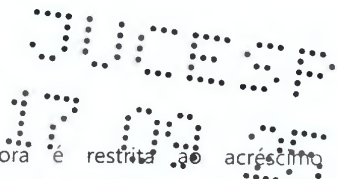
**5.9.** Não Comparecimento: O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

**5.10.** Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora.

**5.11.** Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**5.12.** Tributos: 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, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre a Emissão, deverá ser avaliado o fato gerador de tal tributo para identificar o responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos.

**5.12.1.** Caso o responsável por tal pagamento seja a Emissora, esta deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A



responsabilidade da Emissora é restrita ao acréscimo dos custos dos tributos supramencionados aos pagamentos realizados, permanecendo a responsabilidade tributária de cada uma das Partes de acordo com o estabelecido na legislação pertinente.

## CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS FUNDOS

**6.1. Administração dos Créditos Imobiliários:** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às respectivas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas de amortização de principal e de pagamento da Remuneração, bem como o saldo devedor atualizado das Debêntures, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação.

**6.2. Conta Centralizadora:** A Securitizadora será a única responsável por administrar a Conta Centralizadora, porém, obriga-se a franquear à Emissora acesso imediato a todas as informações da Conta Centralizadora, bem como fornecer à Emissora, sempre no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, quaisquer informações ou documentos solicitados pela Emissora relativos à Conta Centralizadora, incluindo saldos, extratos e arquivos de remessa, caso por qualquer razão não seja possível o seu acesso imediato pela Emissora.

**6.2.1.** A utilização dos recursos existentes na Conta Centralizadora e sua liberação à Conta de Livre Movimentação, observará a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.

**6.2.2.** Os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora, de acordo com sua disponibilidade operacional, nas Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado.

**6.2.3.** A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**6.3. Conta Arrecadadora.** As Partes acordam que todos e quaisquer valores relacionados à exploração da atividade locatícia nos Imóveis, incluindo, mas não se limitando os recursos relacionados aos Aluguéis, deverão ser depositados exclusivamente na Conta Arrecadadora.

**6.3.1.** A Conta Arrecadadora encontra-se em processo de abertura pela Devedora, e esta se compromete a encaminhar à Securitizadora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, os dados bancários da referida conta, bem como a adotar as providências previstas na Cláusula 6.3.5 abaixo.





**6.3.2.** Os valores depositados na Conta Arrecadadora serão apurados pela Securitizadora mensalmente, nas Datas de Verificação, a partir da presente data até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Após a conciliação dos valores recebidos nessa conta, todos os recursos serão transferidos para a Conta Centralizadora.

**6.3.3.** A Conta Arrecadadora permanecerá sob a gestão e será movimentada exclusivamente pela Securitizadora até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

**6.3.4.** Todos os recursos creditados na Conta Arrecadadora serão transferidos à Conta Centralizadora para que estes sejam utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.

**6.3.5.** A Devedora obriga-se a adotar todas as providências necessárias para viabilizar o pleno exercício das atribuições da Securitizadora previstas nesta Cláusula 6.3., incluindo, mas não se limitando, à assinatura de quaisquer documentos e ao cumprimento de procedimentos eventualmente exigidos pela instituição financeira onde se encontra mantida a Conta Arrecadadora.

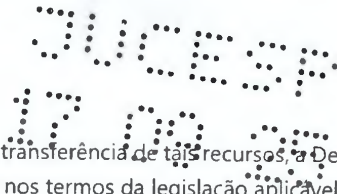
**6.3.6.** Em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de imissão na posse dos Imóveis pela Devedora, esta se obriga a notificar os locatários dos Imóveis para: **(i)** informá-los acerca da aquisição dos Imóveis pela Devedora; e **(ii)** indicar a Conta Arrecadadora para fins de direcionamento dos pagamentos dos Aluguéis e de todos e quaisquer valores devidos pelos respectivos locatários em decorrência da locação dos Imóveis.

**6.3.6.1.** Para fins de clareza, deverão ser transferidos para a Conta Arrecadadora não apenas os Aluguéis referentes aos meses posteriores à data de imissão na posse dos Imóveis pela Devedora, mas também a fração proporcional dos Aluguéis referentes ao mês em que ocorrer a respectiva imissão na posse, correspondente ao período do mês anterior à referida data.

**6.3.6.2.** A Devedora obriga-se, ainda, a encaminhar à Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento das notificações pelos respectivos locatários, a documentação comprobatória do cumprimento da obrigação prevista na Cláusula 6.3.6 acima.

**6.3.7.** Após o prazo estabelecido na Cláusula 6.3.6 acima, caso os pagamentos referentes aos Aluguéis sejam erroneamente efetuados em outra conta que não a Conta Arrecadadora, tais pagamentos deverão ser transferidos dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis para a Conta Centralizadora ou para a Conta Vinculada, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios, sem prejuízo do vencimento antecipado das Debêntures.





Nessa hipótese, até a efetiva transferência de tais recursos, a Devedora atuará na qualidade de fiel depositária dos recursos, nos termos da legislação aplicável.

**6.3.8.** Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora concorda que não poderá orientar, solicitar ou redirecionar, por qualquer meio, inclusive por meio de ordem verbal, o pagamento dos Aluguéis de outra forma que não o depósito direto na Conta Arrecadadora.

**6.4.** Saldo da Conta Centralizadora: Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e de todas as despesas da Operação, e desde que a Emissora esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas nos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Patrimônio Separado e terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis para apurar e informar a Emissora do saldo residual existente na Conta Centralizadora, caso seja positivo. O saldo residual final da Conta Centralizadora se refere a todos os valores existentes na Conta Centralizadora criada nos termos desta Escritura de Emissão, bem como as aplicações financeiras não resgatadas, na Data de Vencimento.

**6.4.1.** Eventual saldo residual positivo da Conta Centralizadora deverá ser transferido para a Conta de Livre Movimentação, líquido de tributos, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da sua apuração, ressalvando-se à Securitizadora a utilização dos benefícios fiscais decorrentes dos recursos aplicados.

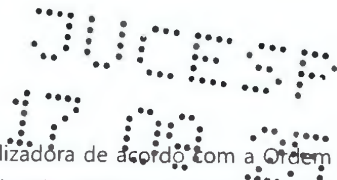
**6.5.** Fundo de Reserva. As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com os recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos de integralização dos CRI, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, bem como concordam em complementar o Fundo de Reserva com os recursos das demais integralizações.

**6.5.1.** Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para (i) garantir o pagamento de todas e quaisquer Despesas da Operação incluindo, mas não se limitando, as despesas extraordinárias não definidas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, necessárias à salvaguarda dos direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, e (ii) cobrir a eventual falta de recursos da Devedora para pagamento da amortização e da remuneração dos CRI.

**6.5.2.** A Devedora não poderá, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais despesas inadimplidas.

**6.5.3.** Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva, com os recursos de cada integralização existentes na Conta Centralizadora e/ou com a utilização dos recursos





disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora nesse sentido, na qual deverá ser apresentada relatório dos custos incorridos juntamente com os comprovantes de pagamento. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

**6.5.4.** O valor do Fundo de Reserva deverá ser equivalente a, no mínimo R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), durante os primeiros 6 (seis) meses contados a partir da presente data. Após esse período, o montante será equivalente a, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor do Fundo de Reserva"). O referido Valor do Fundo de Reserva será verificado mensalmente, pela Securitizadora, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, a partir da presente data ("Data de Verificação").

**6.5.5.** Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, incluindo o recebimento do termo de quitação dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva para a Conta de Livre Movimentação, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida quitação.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DESPESAS

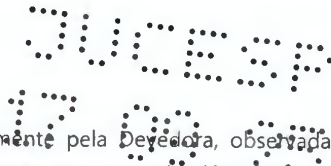
**7.1. Despesas.** As Despesas da Operação, incluindo aquelas descritas no Anexo II, existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora e, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora.

**7.2. Pagamento das Despesas da Operação.** Sem prejuízo do disposto acima:

(i) as Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos descontados sobre os primeiros recursos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora; e

(ii) as demais Despesas da Operação também serão pagas diretamente pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, com recursos oriundos do fluxo de recebíveis dos Aluguéis, depositados na Conta Arrecadadora, ou do Fundo de Reserva integrante do Patrimônio Separado, sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, tais





despesas serão suportadas diretamente pela Devedora, observada a obrigação da Devedora de recompor o referido Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula Sexta desta Escritura de Emissão.

**7.2.1.** Caso os recursos oriundos do fluxo de recebíveis dos Aluguéis ou existentes no Fundo de Reserva sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Reserva, nos termos previstos neste instrumento, as Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os demais recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**7.2.2.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI.

**7.2.3.** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas da Operação que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito das Debêntures e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.

**7.2.4.** Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Operação com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**7.3. Reembolso de Despesas.** A Devedora se obriga desde já a reembolsar o Patrimônio Separado por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, cujos recursos serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de composição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Devedora.

**7.3.1.** O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis corridos a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido, ensejará a incidência dos Encargos Moratórios previstos neste instrumento e será considerado como o descumprimento de obrigação



pecuniária da Devedora.

JUCESP  
17 09 25

**7.3.2.** Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

## CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES

**8.1. Obrigações da Devedora.** Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação, a Devedora ratifica todas as obrigações, declarações e garantias prestadas em todos os Documentos da Operação em que figuram como parte, e se obriga a:

- (i) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante;
- (ii) fazer com que seus representantes compareçam às Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que solicitado pela Securitizadora, mediante comunicação prévia com 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data de realização da referida assembleia;
- (iii) proceder à publicidade das informações econômico-financeiras da Emissora, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) manter a contabilidade da Emissora atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (v) enviar anualmente à Securitizadora, em até 90 (noventa) dias corridos, contados do encerramento do exercício social, cópia de suas demonstrações financeiras auditadas ou balanço do exercício encerrado da Emissora;
- (vi) responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Imóveis e/ou à locação das Áreas Locadas, sejam elas evocadas pelo poder público ou por qualquer terceiro, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade nesse sentido;
- (vii) comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão;
- (viii) dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos, condições e obrigações assumidas nos Documentos da Operação, nos termos e nos prazos neles estipulados;





- (ix) manter a Securitizadora informada em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação e/ou dos Créditos Imobiliários;
- (x) notificar a Securitizadora sobre a ocorrência de todo e qualquer Evento de Vencimento Antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis da ciência a respeito de sua ocorrência;
- (xi) adotar todas as providências para manter válidas, precisas, verdadeiras e eficazes as declarações contidas nos Documentos da Operação, bem como informar a Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar qualquer das referidas declarações;
- (xii) fornecer à Securitizadora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de solicitação, todos os dados, informações e/ou documentos relativos a este instrumento, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os Titulares dos CRI, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
- (xiii) comunicar prontamente a Securitizadora acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações neste instrumento;
- (xiv) informar à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis, todo e qualquer ato ou fato de natureza societária que possa vir a afetar a Participação nos Lucros e/ou de alguma forma prejudique o pagamento da Remuneração, ou ainda, a natureza dos Créditos Imobiliários;
- (xv) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;
- (xvi) recolher, tempestivamente, quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;
- (xvii) realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados nos Documentos da Operação, nos termos e nos prazos estipulados nos referidos instrumentos;





**(xviii)** comunicar a Securitizadora sobre (a) quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais, ou federais que possam afetar os Imóveis e/ou a locação das Áreas Locadas, bem como (b) a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os Imóveis e/ou os Contratos de Locação;

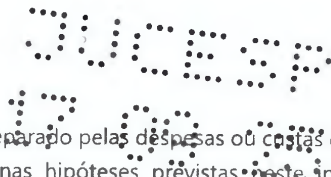
**(xix)** não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda da titularidade dos Imóveis, no todo ou em parte, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Securitizadora previsto em qualquer dos Documentos da Operação;

**(xx)** cumprir, fazer com que suas Controladas e seus respectivos diretores cumpram e evidenciem seus melhores esforços para que eventuais subcontratados cumpram Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora;

**(xxi)** cumprir a Legislação Socioambiental, bem como a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente e a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, além de não incentivar, de qualquer forma, a prostituição e não utilizar em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

**(xxii)** notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contado da ciência de qualquer ato ou fato relativo à violação da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, pela Emissora e/ou Controladoras, no Brasil ou no exterior, que impacte ou possa impactar negativamente a Emissora e/ou Controladoras com relação aos atos ou fatos acima descritos e/ou cause ou possa causar efeito adverso relevante;

**(xxiii)** manter válidas e regulares as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;



(xxiv) reembolsar o Patrimônio Separado pelas despesas ou costas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, nas hipóteses previstas neste instrumento e/ou no Termo de Securitização; e

(xxv) no prazo de até 90 (noventa) dias contados da primeira Data de Integralização, enviar para a Securitizadora, as matrículas dos Imóveis atualizadas comprovando a transferência da titularidade dos Imóveis para a Emissora, mediante o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis competente.

## CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES

9.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara e garante à(s) outra(s) que:

(i) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para celebrar este instrumento, bem como para assumir as obrigações estabelecidas aqui estabelecidas;

(iv) a celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer:

(a) contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, a que estejam vinculadas, a Securitizadora e suas Partes Relacionadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, ou, ainda, a que estejam vinculados bens ou direitos de propriedade de quaisquer das Partes;

(b) norma a que quaisquer das pessoas da alínea anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos;

(c) de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas da alínea (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade; e

(d) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários.

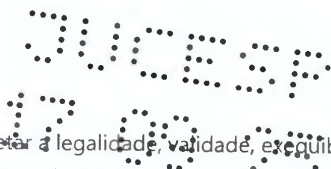




- (v) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (vi) os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;
- (vii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (viii) não depende economicamente de qualquer das Partes e não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (ix) as discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (x) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou outros relacionados;
- (xi) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação; e
- (xii) cumpre rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, 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 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão.

9.2. Declarações sobre os Créditos Imobiliários e os Imóveis. A Devedora declara, em relação aos respectivos Créditos Imobiliários e aos Imóveis, que:

- (i) os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- (ii) a preservação dos Créditos Imobiliários foi causa fundamental para a realização da Operação e para que a Securitizadora concordasse com a concessão do crédito à Devedora;
- (iii) não há ações ou processos em curso junto a qualquer juízo, tribunal, entidade governamental,



órgão ou árbitro que possam afetar a legalidade, validade, executibilidade do presente instrumento e dos demais Documentos da Operação ou a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas consoante este instrumento e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

**(iv)** foi diligente na verificação e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, os Créditos Imobiliários, os Imóveis, ou, ainda, qualquer um dos Documentos da Operação;

**(v)** foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, passivos ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis que afetem ou possam vir a afetar a Operação e/ou a locação dos Imóveis por terceiros;

**(vi)** não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;

**(vii)** foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de processo de desapropriação e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado aos Imóveis ou, ainda, à alguma área adjacente;

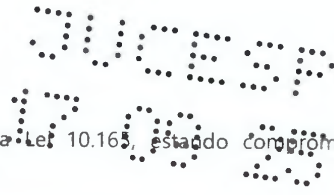
**(viii)** os Imóveis não estão localizados em áreas contaminadas ou consideradas de risco de contaminação;

**(ix)** foi diligente na verificação e, até a presente data, os Imóveis atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, nos Imóveis, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

**(x)** foi diligente na verificação e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;

**(xi)** garantirá à Securitizadora, ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração deste instrumento, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa aos Imóveis, desde que solicitado com 10 (dez) dias de antecedência;

**(xii)** cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, 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 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

**(xiii)** na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

**(xiv)** atesta a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos Imóveis, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade possam ser questionados;

**(xv)** os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus e gravames de qualquer natureza, sobre eles inexistindo processos administrativos ou judiciais que possam impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, não havendo, no mesmo, posse, detenção ou ocupação de terceiros, com exceção dos locatários das Áreas Locadas, inexistindo penalidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer, encontrando-se os Imóveis quites para com os tributos, foros, taxas de ocupação, tarifas e demais contribuições sobre eles incidentes, com exceção dos débitos de IPTU relativos aos Imóveis;

**(xvi)** exceto em relação aos débitos de IPTU relativos aos Imóveis, não tem conhecimento da inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis;

**(xvii)** os Contratos de Locação encontram-se vigentes e, nesta data, os respectivos locatários encontram-se adimplentes com suas obrigações pecuniárias no âmbito dos Contratos de Locação;

**(xviii)** a Ação de Recuperação Judicial não impede nem compromete a aquisição dos Imóveis pela Devedora, tampouco afetará, direta ou indiretamente, a regularidade da Operação e/ou a titularidade dos Imóveis após sua aquisição pela Devedora;

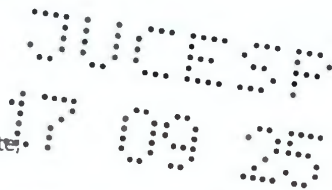
**(xix)** inexistente demanda e/ou passivo relacionado aos antecessores dominiais dos Imóveis que possa afetar a aquisição dos Imóveis pela Devedora e/ou a Operação;

**(xx)** no seu melhor conhecimento, os locatários das Áreas Locadas possuem todas as licenças válidas e em vigor para exercício de suas atividades nas Áreas Locadas;

**(xxi)** no seu melhor conhecimento, o centro logístico existente nos Imóveis possui todos os seguros necessários para o seu regular funcionamento, inclusive em relação nas Áreas Locadas;

**(xxii)** todas as áreas construídas existentes nos Imóveis encontram-se regulares perante a





autoridade municipal competente;

**(xxiii)** para todos os fins de direito e observando-se a alocação de riscos descrita no artigo 421-A, II, do Código Civil, os Imóveis não representam bens de capital e/ou bens essenciais da Devedora, inclusive para fins de leis de falência, insolvência ou recuperação judicial e extrajudicial, sendo certo que a Devedora não irá pleitear ou de qualquer outra forma discutir, em juízo ou fora dele, o reconhecimento da essencialidade ou de qualquer outro argumento correlato que venha a impedir/obstar a emissão das Debêntures;

**(xxiv)** se responsabiliza por e se compromete a, dentre outros, adotar tempestivamente todas as medidas necessárias a garantir a validade, exigibilidade, exequibilidade e regular liquidação financeira dos Créditos Imobiliários;

**(xxv)** tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento (se aplicável), bem como com a forma de todos os cálculos estipulados neste instrumento, os quais foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

**(xxvi)** a emissão das Debêntures não caracteriza:

- (a)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil;
- (b)** infração ao artigo 286 do Código Civil;
- (c)** fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou
- (d)** fraude, conforme previsto no artigo 185 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101.

**(xxvii)** atesta a inexistência de qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, aos Imóveis nas respectivas matrículas, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação;

**(xxviii)** mantém todas as autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício de suas respectivas atividades, válidas e eficazes;

**(xxix)** As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

**9.2.1.** Para fins das declarações constantes nos itens acima, a Devedora efetuou as diligências perante os competentes órgãos públicos, tendo obtido todas as certidões necessárias à comprovação de tais declarações.

**9.3. Vigência das Declarações.** As Partes obrigam-se a manter, em melhores esforços, as declarações



prestadas no âmbito deste instrumento verdadeiras até a quitação das Obrigações Garantidas, com o resgate dos CRI e do pagamento integral de todos os valores devidos a seus titulares, conforme previsto no Termo de Securitização.

## CLÁUSULA DÉCIMA – INDENIZAÇÃO

**10.1. Indenização.** A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, seus diretores, conselheiros, representantes legais e empregados por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como os Titulares dos CRI e de terceiros que possam constituir representantes de seus interesses (“Partes Indenizáveis”), de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha(m) a sofrer em decorrência do descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação oriunda da Escritura de Emissão.

**10.1.1.** Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra quaisquer Partes Indenizáveis, em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Devedora, esta reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pelas Partes Indenizáveis, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade diretamente relacionada aos CRI.

**10.1.2.** A obrigação de indenização prevista acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pelas Partes Indenizáveis, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação.

**10.2. Pagamento de Indenizações.** A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula Décima no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva comprovação do fato e seu causador, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula Décima, na Conta Centralizadora.

**10.3. Vigência da Obrigação de Indenizar.** As estipulações de indenização aqui previstas deverão sobreviver até o adimplemento total das Obrigações Garantidas.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – VENCIMENTO ANTECIPADO

**11.1. Vencimento Antecipado das Debêntures.** Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 11.1., a partir da Data de Emissão, a Securitizadora somente poderá considerar antecipadamente vencidas e exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento de forma não automática, ou seja, após deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI:





- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de mora;
- (ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, observados os prazos de cura específicos, quando aplicáveis;
- (iii) pedido pela Devedora, a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Devedora de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora;
- (v) insolvência, pedido de autofalência da Devedora, ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, não elidido no prazo legal;
- (vi) rescisão, resilição ou qualquer forma de término de qualquer dos Documentos da Operação;
- (vii) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora nos Documentos da Operação é falsa e enganosa, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à Operação;
- (viii) se ocorrer o comprovado inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária, declaração de vencimento antecipado ou não pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se a Devedora comprovar, até os 30 (trinta) dias corridos imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora;
- (ix) protestos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento a Devedora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados no prazo de cura de até 30 (trinta) dias;
- (x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;





**(xi)** violação ou indício de violação, pela Devedora /ou de qualquer de suas Afiliadas, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo qualquer Legislação Anticorrupção e Antilavagem;

**(xii)** descumprimento comprovado, em qualquer dos aspectos materiais, pela Devedora e/ou respectivas Afiliadas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

**(xiii)** existência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo a Legislação Anticorrupção e Antilavagem, conforme aplicável, pela Devedora e/ou respectivas Afiliadas, bem como constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

**(xiv)** caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora nos Documentos da Operação é imprecisa, incompleta ou incorreta, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à Operação;

**(xv)** caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora nos Imóveis, conforme aplicável, deixaram de ser válidas ou não foram obtidas;

**(xvi)** caso algum Documento da Operação comprovadamente venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito;

**(xvii)** ocorrência de qualquer situação, incluindo desapropriação, relacionada aos Imóveis, que, de qualquer forma impacte ou possa impactar o pagamento dos Créditos Imobiliários ou, ainda, a locação dos Imóveis;

**(xviii)** caso a Devedora, após o prazo estabelecido na Cláusula 6.3.6. acima, receba valores decorrentes dos Aluguéis em conta diversa à Conta Arrecadadora e não os repasse em até 2 (dois) Dias Úteis à Conta Arrecadadora e/ou Conta Centralizadora;





**(xix)** caso a Devedora não notifique os locatários das Áreas Locadas na forma prevista na Cláusula 6.3.6.;

**(xx)** não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial, contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;

utilização, pela Devedora, dos recursos captados em desconformidade com a destinação dos recursos previstas nesta Escritura de Emissão;

**(xxi)** caso a Devedora deixe de atuar de forma diligente com a cobrança dos Aluguéis e como locadora dos Imóveis;

**(xxii)** alteração do objeto social da Devedora que implique mudança da atividade principal da Devedora ou deixar de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118; e

**(xxiii)** caso a Devedora não envie para a Securitizadora, as matrículas dos Imóveis atualizadas, comprovando a transferência da titularidade dos Imóveis para a Emissora, mediante o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis competente, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização.

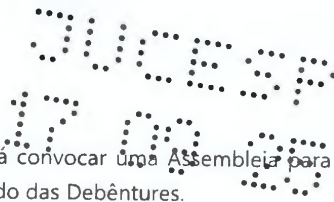
**11.2. Comunicação.** A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência e/ou do seu conhecimento. O descumprimento dessa obrigação de notificar não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora.

**11.2.1.** O descumprimento do dever da Devedora de comunicar a Securitizadora sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

**11.2.2.** Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora, continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora.

**11.3. Convocação.** Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do fim do descumprimento ou do prazo de cura, se houver, sem que a





irregularidade tenha sido sanada, deverá convocar uma Assembleia para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o Vencimento Antecipado das Debêntures.

**11.4. Instalação e Deliberação.** O quórum e regras para decretar o Vencimento Antecipado das Debêntures serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora poderá decretar o imediato Vencimento Antecipado das Debêntures em caso de impossibilidade de realização da Assembleia de Titulares dos CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, em segunda convocação.

**11.5. Declaração de Vencimento Antecipado:** O vencimento antecipado será declarado pelos Titulares dos CRI, nos termos acima e, se não declarado, alcançará necessariamente todas as Debêntures. A Securitizadora deverá decretar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o imediato pagamento dos valores indicados na Cláusula abaixo, caso ocorra a deliberação pelo vencimento antecipado das Debêntures.

**11.6. Pagamento de Vencimento Antecipado.** Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado das Debêntures, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, incluindo eventuais Encargos Moratórios, nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

**11.6.1.** Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

**11.6.2.** O Valor de Pagamento Antecipado das Debêntures nunca poderá ser inferior ao montante necessário para a quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado.

**11.6.3.** Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE DEBÊNTURES**

**12.1. Assembleia de Debenturista.** Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, poderá, a qualquer tempo, realizar Assembleia de Debenturista a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

**12.2. Local.** A Assembleia de Debenturista será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora e/ou por meio exclusivamente digital.



**12.3. Convocação.** A Assembleia de Debenturista poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora ou **(ii)** pela Securitizadora, na qualidade de titular da totalidade das Debêntures.

**12.4. Instalação.** A Assembleia de Debenturista se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, com a presença da Securitizadora, na qualidade de titular da totalidade das Debêntures.

**12.5. Comparecimento da Emissora.** A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia de Debenturista.

**12.6. Presidência.** A presidência da Assembleia de Debenturistas caberá à Securitizadora.

**12.7. Deliberações.** Nas deliberações da Assembleia de Debenturista, a cada Debênture caberá a um voto. As deliberações serão tomadas por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em circulação, em primeira ou em segunda convocações, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleia de Debenturista.

**12.8. Vinculação aos CRI.** Por força da vinculação aos CRI, e observado o disposto na Cláusula 12.7., fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá se manifestar, em qualquer Assembleia de Debenturista convocada para deliberar sobre assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI após a realização de uma Assembleia de Titulares dos CRI, conforme Termo de Securitização.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – COMUNICAÇÕES

**13.1. Comunicações.** Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Se para a Securitizadora:

#### **CR SECURITIZADORA S.A.**

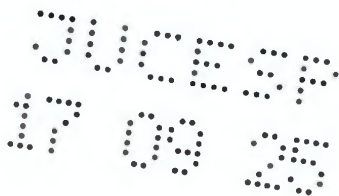
Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 302, Ipanema, CEP 22.410-000, Rio de Janeiro/RJ

At.: Flavio Meniuk

Telefone: 21 2460-0200

E-mail: flavio.meniuk@ciabrafin.com.br





Se para a Devedora:

**GCL SPE S.A.**

Rua Apeninos, nº 429, conjunto 1.209, Aclimação, CEP 01.533-000, São Paulo/SP

At.: Eric Monma

Telefone: 11 2361-5948

E-mail: financeiro@grifcapital.com

**13.1.1.** A mudança das Partes de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

**13.2.** Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: **(i)** e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e **(ii)** meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

**13.2.1.** Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

**13.3.** Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, à outra Parte.

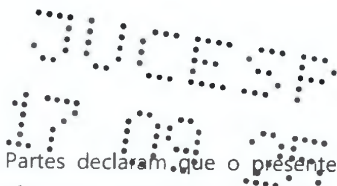
**13.3.1.** A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**14.1.** Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

**14.2.** Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.





**14.3. Negócio Jurídico Complexo.** As Partes declaram, que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**14.3.1.** Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

**14.4. Ausência de Renúncia de Direitos.** Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicarão em novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**14.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade.** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a evidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

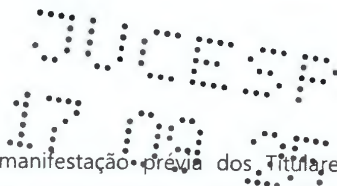
**14.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade.** Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

**14.7. Operação Estruturada.** As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

**14.8. Aditamentos.** Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

**14.8.1.** Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela





Securitizadora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

**14.8.2.** Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; **(ii)** quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; **(v)** se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; **(vi)** for necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação; **(vii)** ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos nos Empreendimentos; e/ou **(viii)** quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

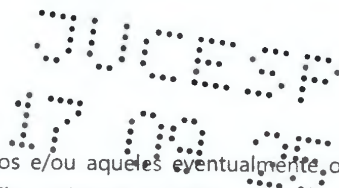
**14.9.** Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

**14.10.** Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

**14.11.** Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, condicionado ao recebimento do termo de quitação dos CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização.

**14.11.1.** Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na





Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Aplicações Financeiras Permitidas, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

**14.11.2.** A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula 14.11.

**14.12. Cessão.** As Partes não poderão ceder, gravar, transigir ou de qualquer forma transferir, no todo ou em parte, quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste instrumento, salvo com a anuência expressa e por escrito das demais partes deste instrumento e ressalvada, ainda, a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI em assembleia, e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários aos titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

**14.13. Penalidades.** O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Escritura de Emissão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos Encargos Moratórios. Ficam, ainda, assegurados as penas específicas estabelecidas neste instrumento e o direito da Parte inocente a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao aqui previsto.

**14.14. Prazos para Cumprimento.** Todas as obrigações de fazer e não fazer convencionadas neste instrumento serão exigíveis nos prazos e formas estabelecidos nas respectivas cláusulas e, na sua ausência, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do inadimplemento.

**14.15. Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

**14.16. Título Executivo.** Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

**14.17. Execução Específica.** A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora, conforme o disposto nos artigos 536 a 538 e 815 do Código de Processo Civil.

**14.18. Liberdade Econômica.** As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a





égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito para reger os termos e obrigações.

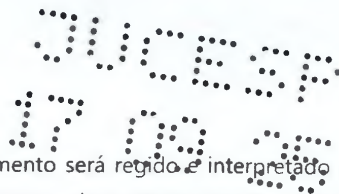
**14.19. Proteção de Dados.** A Devedora declara e garante, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme o caso **(i)** consente com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, estritamente ao que for necessário para execução do objeto deste instrumento; **(ii)** obteve todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais Partes Relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 13.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e **(iii)** mantém políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais Partes Relacionadas.

**14.20. Assinatura Digital ou Eletrônica.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, MP 2.200-2, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

**14.20.1.** Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por cartório(s) de registro de imóveis, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

**14.20.2.** As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.





**14.21. Legislação Aplicável.** Este instrumento será retido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

**14.22. Foro.** As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes celebram a presente Escritura de Emissão, em 1 (uma) única via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, 11 de setembro de 2025.

*(Assinaturas na próxima página)*





(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada da GCL SPE S.A.", celebrado em 11 de setembro de 2025.)

GCL SPE S.A.  
Emissora

CR SECURITIZADORA S.A.  
Debenturista

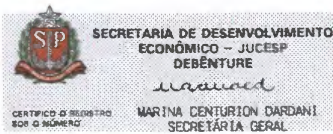
TESTEMUNHAS:

Nome: Bianca Sayuri Yamaoka  
CPF: 469.893.878-31

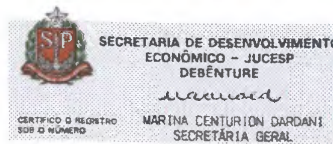
Nome: Isabela Cabral Kuvano  
CPF: 511.578.798-96



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONOMICO - JUCESP



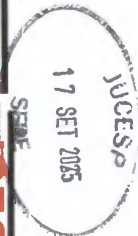
ED006677-1/000




ED006677-1/000



JUCESP JUCESP JUCESP



  
**ANEXO I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

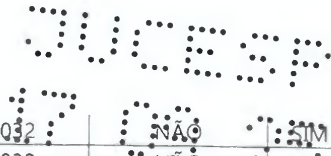
NÚM	DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS	% AMORTIZAÇÃO SD
Emissão	11/09/2025	Emissão		
1	27/10/2025	NÃO	NÃO	0,0000%
2	27/11/2025	NÃO	NÃO	0,0000%
3	27/12/2025	NÃO	NÃO	0,0000%
4	27/01/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
5	27/02/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
6	27/03/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
7	27/04/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
8	27/05/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
9	27/06/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
10	27/07/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
11	27/08/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
12	27/09/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
13	27/10/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
14	27/11/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
15	27/12/2026	NÃO	NÃO	0,0000%
16	27/01/2027	NÃO	NÃO	0,0000%
17	27/02/2027	NÃO	NÃO	0,0000%
18	27/03/2027	NÃO	NÃO	0,0000%
19	27/04/2027	NÃO	NÃO	0,0000%
20	27/05/2027	NÃO	NÃO	0,0000%
21	27/06/2027	NÃO	NÃO	0,0000%
22	27/07/2027	NÃO	NÃO	0,0000%
23	27/08/2027	NÃO	NÃO	0,0000%
24	27/09/2027	NÃO	NÃO	0,0000%
25	27/10/2027	NÃO	SIM	0,0000%
26	27/11/2027	NÃO	SIM	0,0000%
27	27/12/2027	NÃO	SIM	0,0000%
28	27/01/2028	NÃO	SIM	0,0000%
29	27/02/2028	NÃO	SIM	0,0000%
30	27/03/2028	NÃO	SIM	0,0000%
31	27/04/2028	NÃO	SIM	0,0000%
32	27/05/2028	NÃO	SIM	0,0000%
33	27/06/2028	NÃO	SIM	0,0000%
34	27/07/2028	NÃO	SIM	0,0000%
35	27/08/2028	NÃO	SIM	0,0000%
36	27/09/2028	NÃO	SIM	0,0000%
37	27/10/2028	NÃO	SIM	0,0000%
38	27/11/2028	NÃO	SIM	0,0000%
39	27/12/2028	NÃO	SIM	0,0000%
40	27/01/2029	NÃO	SIM	0,0000%





41	27/02/2029	NÃO	SIM	0,0000%
42	27/03/2029	NÃO	SIM	0,0000%
43	27/04/2029	NÃO	SIM	0,0000%
44	27/05/2029	NÃO	SIM	0,0000%
45	27/06/2029	NÃO	SIM	0,0000%
46	27/07/2029	NÃO	SIM	0,0000%
47	27/08/2029	NÃO	SIM	0,0000%
48	27/09/2029	NÃO	SIM	0,0000%
49	27/10/2029	NÃO	SIM	0,0000%
50	27/11/2029	NÃO	SIM	0,0000%
51	27/12/2029	NÃO	SIM	0,0000%
52	27/01/2030	NÃO	SIM	0,0000%
53	27/02/2030	NÃO	SIM	0,0000%
54	27/03/2030	NÃO	SIM	0,0000%
55	27/04/2030	NÃO	SIM	0,0000%
56	27/05/2030	NÃO	SIM	0,0000%
57	27/06/2030	NÃO	SIM	0,0000%
58	27/07/2030	NÃO	SIM	0,0000%
59	27/08/2030	NÃO	SIM	0,0000%
60	27/09/2030	NÃO	SIM	0,0000%
61	27/10/2030	NÃO	SIM	0,0000%
62	27/11/2030	NÃO	SIM	0,0000%
63	27/12/2030	NÃO	SIM	0,0000%
64	27/01/2031	NÃO	SIM	0,0000%
65	27/02/2031	NÃO	SIM	0,0000%
66	27/03/2031	NÃO	SIM	0,0000%
67	27/04/2031	NÃO	SIM	0,0000%
68	27/05/2031	NÃO	SIM	0,0000%
69	27/06/2031	NÃO	SIM	0,0000%
70	27/07/2031	NÃO	SIM	0,0000%
71	27/08/2031	NÃO	SIM	0,0000%
72	27/09/2031	NÃO	SIM	0,0000%
73	27/10/2031	NÃO	SIM	0,0000%
74	27/11/2031	NÃO	SIM	0,0000%
75	27/12/2031	NÃO	SIM	0,0000%
76	27/01/2032	NÃO	SIM	0,0000%
77	27/02/2032	NÃO	SIM	0,0000%
78	27/03/2032	NÃO	SIM	0,0000%
79	27/04/2032	NÃO	SIM	0,0000%
80	27/05/2032	NÃO	SIM	0,0000%
81	27/06/2032	NÃO	SIM	0,0000%
82	27/07/2032	NÃO	SIM	0,0000%
83	27/08/2032	NÃO	SIM	0,0000%
84	27/09/2032	NÃO	SIM	0,0000%
85	27/10/2032	NÃO	SIM	0,0000%





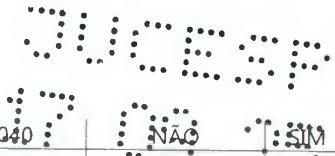
86	27/11/2032	NÃO	SIM	0,0000%
87	27/12/2032	NÃO	SIM	0,0000%
88	27/01/2033	NÃO	SIM	0,0000%
89	27/02/2033	NÃO	SIM	0,0000%
90	27/03/2033	NÃO	SIM	0,0000%
91	27/04/2033	NÃO	SIM	0,0000%
92	27/05/2033	NÃO	SIM	0,0000%
93	27/06/2033	NÃO	SIM	0,0000%
94	27/07/2033	NÃO	SIM	0,0000%
95	27/08/2033	NÃO	SIM	0,0000%
96	27/09/2033	NÃO	SIM	0,0000%
97	27/10/2033	NÃO	SIM	0,0000%
98	27/11/2033	NÃO	SIM	0,0000%
99	27/12/2033	NÃO	SIM	0,0000%
100	27/01/2034	NÃO	SIM	0,0000%
101	27/02/2034	NÃO	SIM	0,0000%
102	27/03/2034	NÃO	SIM	0,0000%
103	27/04/2034	NÃO	SIM	0,0000%
104	27/05/2034	NÃO	SIM	0,0000%
105	27/06/2034	NÃO	SIM	0,0000%
106	27/07/2034	NÃO	SIM	0,0000%
107	27/08/2034	NÃO	SIM	0,0000%
108	27/09/2034	NÃO	SIM	0,0000%
109	27/10/2034	NÃO	SIM	0,0000%
110	27/11/2034	NÃO	SIM	0,0000%
111	27/12/2034	NÃO	SIM	0,0000%
112	27/01/2035	NÃO	SIM	0,0000%
113	27/02/2035	NÃO	SIM	0,0000%
114	27/03/2035	NÃO	SIM	0,0000%
115	27/04/2035	NÃO	SIM	0,0000%
116	27/05/2035	NÃO	SIM	0,0000%
117	27/06/2035	NÃO	SIM	0,0000%
118	27/07/2035	NÃO	SIM	0,0000%
119	27/08/2035	NÃO	SIM	0,0000%
120	27/09/2035	NÃO	SIM	0,0000%
121	27/10/2035	NÃO	SIM	0,0000%
122	27/11/2035	NÃO	SIM	0,0000%
123	27/12/2035	NÃO	SIM	0,0000%
124	27/01/2036	NÃO	SIM	0,0000%
125	27/02/2036	NÃO	SIM	0,0000%
126	27/03/2036	NÃO	SIM	0,0000%
127	27/04/2036	NÃO	SIM	0,0000%
128	27/05/2036	NÃO	SIM	0,0000%
129	27/06/2036	NÃO	SIM	0,0000%
130	27/07/2036	NÃO	SIM	0,0000%





131	27/08/2036	NÃO	SIM	0,0000%
132	27/09/2036	NÃO	SIM	0,0000%
133	27/10/2036	NÃO	SIM	0,0000%
134	27/11/2036	NÃO	SIM	0,0000%
135	27/12/2036	NÃO	SIM	0,0000%
136	27/01/2037	NÃO	SIM	0,0000%
137	27/02/2037	NÃO	SIM	0,0000%
138	27/03/2037	NÃO	SIM	0,0000%
139	27/04/2037	NÃO	SIM	0,0000%
140	27/05/2037	NÃO	SIM	0,0000%
141	27/06/2037	NÃO	SIM	0,0000%
142	27/07/2037	NÃO	SIM	0,0000%
143	27/08/2037	NÃO	SIM	0,0000%
144	27/09/2037	NÃO	SIM	0,0000%
145	27/10/2037	NÃO	SIM	0,0000%
146	27/11/2037	NÃO	SIM	0,0000%
147	27/12/2037	NÃO	SIM	0,0000%
148	27/01/2038	NÃO	SIM	0,0000%
149	27/02/2038	NÃO	SIM	0,0000%
150	27/03/2038	NÃO	SIM	0,0000%
151	27/04/2038	NÃO	SIM	0,0000%
152	27/05/2038	NÃO	SIM	0,0000%
153	27/06/2038	NÃO	SIM	0,0000%
154	27/07/2038	NÃO	SIM	0,0000%
155	27/08/2038	NÃO	SIM	0,0000%
156	27/09/2038	NÃO	SIM	0,0000%
157	27/10/2038	NÃO	SIM	0,0000%
158	27/11/2038	NÃO	SIM	0,0000%
159	27/12/2038	NÃO	SIM	0,0000%
160	27/01/2039	NÃO	SIM	0,0000%
161	27/02/2039	NÃO	SIM	0,0000%
162	27/03/2039	NÃO	SIM	0,0000%
163	27/04/2039	NÃO	SIM	0,0000%
164	27/05/2039	NÃO	SIM	0,0000%
165	27/06/2039	NÃO	SIM	0,0000%
166	27/07/2039	NÃO	SIM	0,0000%
167	27/08/2039	NÃO	SIM	0,0000%
168	27/09/2039	NÃO	SIM	0,0000%
169	27/10/2039	NÃO	SIM	0,0000%
170	27/11/2039	NÃO	SIM	0,0000%
171	27/12/2039	NÃO	SIM	0,0000%
172	27/01/2040	NÃO	SIM	0,0000%
173	27/02/2040	NÃO	SIM	0,0000%
174	27/03/2040	NÃO	SIM	0,0000%
175	27/04/2040	NÃO	SIM	0,0000%





176	27/05/2040	NÃO	SIM	0,0000%
177	27/06/2040	NÃO	SIM	0,0000%
178	27/07/2040	NÃO	SIM	0,0000%
179	27/08/2040	NÃO	SIM	0,0000%
180	27/09/2040	SIM	SIM	100,0000%



## ANEXO II – DESPESAS DA OPERAÇÃO

### Despesas Iniciais:

DESPESAS FLAT	PRESTADOR	VALOR
Registro na B3	B3	R\$ 16.240,00
Taxa de Estruturação	Securitizadora	R\$ 60.000,00
	Yard Consultoria Ltda.	R\$ 1.000.000,00
Assessor legal	EHBP	R\$ 122.000,00

### Despesas Recorrentes:

DESPESAS RECORRENTES	PRESTADOR	PERIODICIDADE	VALOR
Custodiante	Terra	anual	R\$ 10.000,00
Escriturador/Liquidante	Terra	anual	R\$ 8.000,00
Administração do patrimônio separado	Securitizadora	mensal	R\$ 7.000,00
Auditoria e contabilidade do patrimônio separado	RBA Contadores	mensal	R\$ 500,00

\*Observação: Os valores descritos acima são líquidos de impostos e deverão ser acrescidos destes, conforme aplicável.

### Despesas Extraordinárias:

- (i) em qualquer reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido pela(s) Devedora(s) à Securitizadora, o Fee de Reestruturação; e
- (ii) quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação de Securitização, e relacionadas à Emissão e à Oferta Privada, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir 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, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), 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 de Titulares dos CRI, entre outras.





**Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por estas.

**Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:**

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, observado o disposto no Termo de Securitização.



## ANEXO III - DESTINAÇÃO DE RECURSOS

1. A Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Debêntures integral e exclusivamente para a aquisição dos Imóveis, devidamente identificados na Tabela 1 abaixo ("Destinação de Recursos").
2. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão relativos a Destinação de Recursos ao longo do prazo dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.
3. Adicionalmente, caso a Devedora deseje destinar os recursos das Debêntures a outros imóveis e empreendimentos imobiliários, além desses inicialmente previstos nesta Escritura de Emissão, tal modificação deverá ser aprovada em Assembleia de Titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização.
4. A data limite para que haja a efetiva Destinação de Recursos dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento final dos CRI (conforme indicada no Termo de Securitização). Caso haja o resgate ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e eventualmente da Securitizadora com relação à destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
5. A Devedora deverá comprovar à Securitizadora o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários para a Destinação de Recursos, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses, em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em julho e janeiro, e até a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão, relatório semestral na forma do "Modelo de Relatório Semestral" abaixo ("Relatório Semestral"), acompanhado dos contratos/escrituras de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, bem como das matrículas atualizadas, conforme aplicável, referente às aquisições, bem como dos documentos indicados no item 6 abaixo, conforme aplicável (em conjunto, "Documentos de Destinação"); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, a Devedora deverá disponibilizar cópia de todos os documentos comprobatórios da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.
6. Para fins exemplificativos, os seguintes tipos de documentos serão aceitos para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando

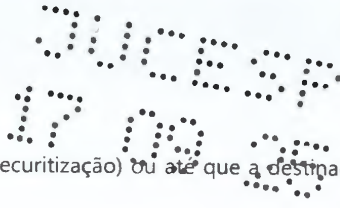




os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Securitizadora julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação.

7. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos demais documentos previstos no item acima, a Securitizadora deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a data de vencimento final dos CRI (conforme indicada no Termo de Securitização) ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio das Debêntures a partir dos documentos fornecidos nos termos do item acima. Sem prejuízo do dever de diligência, a Securitizadora assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.
8. A Securitizadora envidará seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos.
9. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
10. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos desta Operação.
11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista nesta Escritura de Emissão.
12. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado nos termos deste Anexo, a Devedora e a Securitizadora ficarão desobrigadas com relação às comprovações de que trata este Anexo, exceto se em razão de determinação de Autoridade for necessária qualquer comprovação adicional.
13. Sem prejuízo do disposto acima, ainda que todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nesta Escritura de Emissão sejam cumpridas, a Devedora permanecerá obrigada a comprovar à Securitizadora a correta e completa Destinação de Recursos até a Data de Vencimento





dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

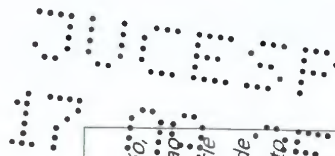


Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is)

Imóvel(is) (Matr./RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da emissão a serem alocados no imóvel lastro	Percentual do valor estimado de recursos da emissão para o imóvel lastro	Objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Um prédio sob nº 1.295 da Rodovia Índio Tibiriçá, com 37.779,38m <sup>2</sup> de área construída e respectiva gleba de terra, situada no Sítio Revista ou Areão, perímetro urbano do Município de Suzano, Estado de São Paulo, com área de 17,867ha ou 178.000m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 65.199 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.	Centro Logístico Suzano	Sim.	R\$ 40.351.607,68	82,4%	Não
Um terreno situado no Parque Saturno, perímetro urbano do Município de Suzano, Estado de São Paulo, na Rodovia Índio Tibiriçá, com área total de 6.000 m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 65.200 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.	Centro Logístico Suzano	N/A Não há área construída	R\$ 1.360.166,55	2,8%	Não

Clicksign #1871ca3-2737-4881-8636-47e94a0e0cbe





Um terreno destacado de área maior, situado no perímetro urbano do Município de Suzano, Estado de São Paulo, na Estrada Estadual Suzano-Ribeirão Pires, com área total de 32.150 m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 65.201 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.	Centro Logístico Suzano	N/A Não há área construída	R\$ 7.288.225,77	14,9%	Não
--	-------------------------	-------------------------------	------------------	-------	-----

### Modelo de Relatório Semestral

Período: 1/1/2017 até 31/1/2018

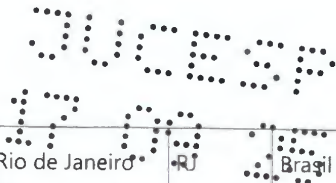
**GCL SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, nº 429, conjunto 1209, Acimação, CEP 01533-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 61.600.106/0001-10 ("Devedora"), em cumprimento ao disposto no "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada da GCL SPE S.A." ("Escritura de Emissão") **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da Escritura de Emissão foram utilizados no último semestre, para a finalidade prevista no Anexo III da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos ao presente relatório, destinou os recursos da integralização da seguinte forma:

Imóveis	Proprietário	Matrícula/ Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Construção - Incorporação, Infraestrutura, e Outros	Documento (Nº da Nota Fiscal)	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
---------	--------------	------------------------	----------	-----------------------------	--	--	--------------------------------	---	-------------------------------



  
**ANEXO IV – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

<b>DATA:</b> [XX]			<b>N°:</b> [XX]			
<p>Para os fins deste boletim de subscrição ("<u>Boletim de Subscrição</u>"), adotam-se as definições constantes no "<u>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada da GCL SPE S.A.</u>", celebrado em 11 de setembro de 2025 ("<u>Escritura de Emissão</u>").</p>						
<b>EMISSIONORA</b>						
<p><b>GCL SPE S.A.</b>, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, nº 429, conjunto 1.209, bairro Aclimação, CEP 01533-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("<u>CNPJ</u>") sob o nº 61.600.106/0001-10, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora das Debêntures ("<u>Devedora</u>" ou "<u>Emissora</u>").</p>						
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo/SP	<i>Emissão:</i> 11/09/2025 <i>Vencimento Final:</i> 27/09/2040	1ª	Única	49.000	R\$ 1.000,00 (mil reais)	R\$ 49.000.000,00
<b>FORMA DE PAGAMENTO</b>						
<b>AMORTIZAÇÃO</b>			<b>REMUNERAÇÃO</b>			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa Efetiva	Forma de Pagamento		
Não há.	Nos termos da Escritura de Emissão.		6,00%	Nos termos da Escritura de Emissão.		
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Conversibilidade, Tipo e Forma:		Simples, não conversíveis em participações societárias da Devedora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.				
Garantias:		Não há.				
Data da Escritura:		11 de setembro de 2025.				
<b>QUALIFICAÇÃO DA DEBENTURISTA</b>						
Nome ou Denominação Social:			CNPJ:			
<b>CR SECURITIZADORA S.A.</b>			48.116.288/0001-90			
Endereço:		N°	Complemento:			
Rua Visconde de Pirajá		152	Sala 302			
Bairro:	Cidade:	UF:	País:			



Ipanema Rio de Janeiro RJ Brasil

#### DEBÊNTURES SUBSCRITAS

Quantidade	Valor de Integralização Por Debênture	Valor Total a Ser Integralizado
[XX]	R\$ 1.000,00 (mil reais), nesta data	R\$ [XX], na Data de Emissão

#### FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED na conta corrente de titularidade da Emissora, conforme indicada na Escritura de Emissão.

A integralização das Debêntures ocorrerá conforme ocorra a integralização dos CRI.

#### ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

A Debenturista, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretroatável, em relação à 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia a ser convolada em espécie, em série única, para colocação privada, da Emissora, para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, a qual foi firmada de acordo com a autorização da assembleia geral de acionistas da Devedora, datada de 10 de setembro de 2025, realizada em observância ao disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, [XX] de [XX] de 2025.

\_\_\_\_\_  
**CR SECURITIZADORA S.A.**

*Debenturista*

\_\_\_\_\_  
**GCL SPE S.A.**

*Emissora*

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# JUCESP

## ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA

**GCL SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, nº 429, conjunto 1.209, Aclimação, CEP 01533-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 61.600.106/0001-10, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora das Debêntures (“Devedora” ou “Emissora”), em cumprimento ao disposto no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada da GCL SPE S.A.*”, celebrado em 11 de setembro de 2025 (“Escritura de Emissão”), celebrado pela Devedora, e demais partes descritas na Escritura de Emissão, **DECLARA**, no âmbito da Escritura de Emissão, que, até a presente data não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de:

- (i) qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas aos Créditos Imobiliários e aos Imóveis, envolvidos na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (ii) qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;
- (iii) descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;
- (iv) qualquer evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão; e/ou
- (v) dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora e/ou sua(s) sócia(s) e/ou aos Imóveis e/ou a qualquer dos antecessores dominiais dos Imóveis, que de alguma forma impliquem risco para a Operação.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto na Escritura de Emissão.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}*  
*{local, data e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}*

