



JUCESP PROTOCOLO
0.689.962/19-8



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL,
EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA REC CAJAMAR II S.A.**

entre

REC CAJAMAR II S.A.

como Emissora

GAIA SECURITIZADORA S.A.

como Debenturista

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Interveniente

Datado de
04 de julho de 2019

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

DUBER
CAJAMAR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA REC CAJAMAR II S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

REC CAJAMAR II S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 24.713.849/0001-70, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora");

GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, cj. 81, Sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04.544-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securizadora" e, quando em conjunto com a Emissora, as "Partes");

e, como interveniente anuente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI").

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.*" ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura é firmada com base nas deliberações da ata de assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 04 de julho de 2019 ("AGE da Emissora"), na qual: (i) foram aprovadas as condições da Emissão (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (ii) foi aprovada a outorga da Alienação Fiduciária de



47
1

Handwritten initials and marks on the right margin, including a large 'M' and other scribbles.

JUCESP
2007

Imóvel (conforme abaixo definido); e (iii) a Diretoria da Emissora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração dos Documentos da Operação. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto: (i) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido); (iii) o Termo de Securitização (conforme abaixo definido); (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definido); (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido); (vi) esta Escritura de Emissão; (vii) o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Garantia de Melhores Esforços de Distribuição, da 118ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.*" ("Contrato de Distribuição"); (viii) as declarações de investidores profissionais dos CRI (conforme abaixo definido); (ix) a declaração de veracidade a ser emitida pela Emissora; e (x) as declarações exigidas pela Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"); (xi) os boletins de subscrição dos CRI.

CLÁUSULA II REQUISITOS

A 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Emissora ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, será realizada com observância aos requisitos abaixo.

2.1. Arquivamento na Junta Comercial e Publicações dos Atos Societários

2.1.1. A ata da AGE da Emissora será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Gazeta de São Paulo" ("Jornais de Publicação"), nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, assim como seguirão este procedimento eventuais atos societários posteriores da Emissora, que sejam realizados em razão da Emissão.

2.2. Arquivamento da Escritura na Junta Comercial

2.2.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Emissora se compromete a (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura ou de eventuais aditamentos, realizar o protocolo de referido



JUCESP
20 07 19

documento junto à JUCESP; e (ii) enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via original desta Escritura, bem como de seus eventuais aditamentos, devidamente registrada na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção de referido arquivamento.

2.2.3. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá ser celebrado por escrito pelas Partes e pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente arquivado na JUCESP, nos termos desta Escritura.

2.2.4. O Debenturista fica, desde já, autorizado e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, às expensas da Emissora, promover o registro desta Escritura e de seus eventuais aditamentos, caso a Emissora não o faça, o que não descaracteriza, contudo, o descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora, nos termos desta Escritura.

2.3. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira

2.3.1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.4. Inexigibilidade de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA")

2.4.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social, nos termos do artigo 3º de seu estatuto social: (i) a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis; (ii) a locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros; e (iii) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social.



ar

1

J
M
W

DUCERP
22 07 19

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão será de R\$ 265.000.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Número de Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Destinação de Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão integralmente utilizados, por ela ou por suas coligadas, controladas, sociedades sob controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico, para expansão, desenvolvimento e/ou realização de melhorias, incluindo quaisquer investimentos relacionados aos empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas no Anexo I à presente Escritura, sendo certo que os recursos obtidos pela Emissora com a Emissão não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, ainda que relacionadas aos empreendimentos elencados no Anexo I ("Destinação dos Recursos").

3.5.2. Os recursos serão utilizados pela Emissora até o 6º (sexto) mês antecedente à Data de Vencimento (conforme abaixo definido).

3.5.3. A Emissora deverá encaminhar para o Agente Fiduciário dos CRI, e para a Securitizadora, semestralmente, até o dia 15 dos meses de julho e janeiro de cada ano, a partir de 15 de janeiro de 2020 e até a destinação total dos recursos captados com a Emissão ou até o 6º (sexto) mês antecedente à Data de Vencimento, o que ocorrer por último, um relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo II a esta Escritura ("Relatório Semestral"), informando o valor total destinado até o fechamento do mês imediatamente anterior à data de envio de referido relatório.

3.5.4. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da



Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin of the page.

JUCESP
2019

comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, conforme destinação dos recursos prevista na cláusula 3.5.1 acima.

3.5.5. Na hipótese da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI solicitarem, a Emissora enviará à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados na forma aqui prevista, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridades, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.5.6. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório Semestral.

3.5.7. A Emissora poderá, independentemente de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia, e observada a destinação e propósitos indicados na cláusula 3.5.1 acima, alterar os montantes destinados a cada um dos empreendimentos imobiliários relacionados no Anexo I desta Escritura, bem como o cronograma de tal destinação, hipótese em que o Anexo I desta Escritura deverá ser devidamente ajustado, mediante aditamento a esta Escritura, nos moldes da minuta constante do Anexo III, que deverá ser levado a arquivamento na JUCESP, na forma da legislação aplicável.

3.5.7.1. Não obstante o acima disposto, eventual alteração dos empreendimentos que receberão os recursos captados por meio da Emissão deverá ser precedida de aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia.

3.5.8. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI ao Debenturista, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Cláusula VI abaixo.



AV

2

1

4

10

DUCEB
2019

3.6. Vinculação à emissão dos CRI

3.6.1. Após a subscrição pelo Debenturista, o Debenturista emitirá, por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* (*"Escritura de Emissão de CCI"*) uma cédula de crédito imobiliário (*"CCI"*) representativa dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures da presente Emissão e, ato seguinte, vinculará referidos créditos imobiliários representados pela CCI à 118ª (centésima décima oitava) série da 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora (*"CRI"*), no âmbito de securitização de créditos imobiliários, conforme previsto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (*"Lei 9.514/97"*) e na Instrução CVM 414, e no *"Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 118ª (centésima décima oitava) Série da 4ª (quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A."*, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI (*"Termo de Securitização"* e *"Securitização"*, respectivamente).

3.6.2. Em razão da Securitização, a Emissora tem ciência e concorda que, instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) pela Securitizadora, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

3.6.3. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que (i) o Debenturista deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, somente conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI em sede de assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização; (ii) o exercício de todo e qualquer direito pelo Debenturista, nos termos desta Escritura, deverá ser exercido em consonância com o quanto disposto no Termo de Securitização; e (iii) excetuadas as hipóteses previstas na presente Escritura, a celebração de quaisquer aditamentos à Escritura pelo Debenturistas e pelo Agente Fiduciária dos CRI, dependerá de aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI.

3.7. Procedimento de Colocação das Debêntures

3.7.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, por meio da assinatura desta Escritura pelo Debenturista.



do

1

J

M

W

WUOLAP
22 07 19

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

4.1. Data de Emissão

4.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de julho de 2019 ("Data de Emissão").

4.2. Data de Vencimento

4.2.1. Observado o disposto nesta Escritura, as Debêntures terão vencimento em 15 de agosto de 2029 ("Data de Vencimento").

4.3. Conversibilidade

4.3.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.4. Espécie

4.4.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos da cláusula 4.5, abaixo.

4.5. Garantias

4.5.1. **Alienação Fiduciária de Ações:** Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento (a) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora perante o Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ao Valor de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), à Remuneração, ao Valor da Amortização Extraordinária (conforme abaixo definido), à Multa (conforme abaixo definido) e aos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido); e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos Debêntures e excussão das Garantias (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten mark]

2019

do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para arcar com tais custos (em conjunto, as "Obrigações Garantidas"), será constituída, por meio da assinatura, registro e averbação da garantia no livro de registro de ações nominativas da Emissora, o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre o GLP Investimentos IV Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo"), na qualidade de fiduciante, o Debenturista, na qualidade de fiduciário, e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora de titularidade do Fundo ("Alienação Fiduciária de Ações").

4.5.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída, por meio da assinatura e registro do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e o Debenturista, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), a alienação fiduciária sobre o terreno urbano localizado na Avenida Antônio João Abdalla, Sítio dos Paes, bairro do Taboão, na cidade de Cajamar, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 145.230 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Jundiaí – São Paulo ("Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel").

4.5.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída por meio da assinatura e registro do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e o Debenturista, na qualidade de fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os "Contratos de Garantia"), a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes aos aluguéis devidos à Emissora no âmbito de contratos de locação celebrados ou a serem celebrados pela Emissora com locatários dos módulos localizados no Imóvel, incluindo eventuais acessórios ("Direitos Creditórios Locações"); (ii) dos recursos oriundos de indenização paga pelo Poder Público por conta de eventual desapropriação do Imóvel ("Indenização de Desapropriação"); (iii) de todos os direitos, atuais ou futuros, decorrentes da conta corrente indicada no Contrato de Cessão Fiduciária em que os Direitos Creditórios Locação e a eventual Indenização de Desapropriação deverão ser depositados ("Conta Vinculada"); e (iv) dos rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e dos demais valores depositados ou que venham a ser depositados a qualquer tempo na Conta Vinculada, seus frutos e rendimentos, independentemente da fase em que se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (em conjunto, os "Créditos Cedidos" e "Cessão Fiduciária").



Handwritten marks on the right margin, including a large '4', a 'W', and other scribbles.

2019

4.5.4. **Fundo de Reserva:** em garantia das Obrigações Garantidas, será, ainda, constituído um fundo de reserva na Conta Centralizadora em montante, inicialmente, equivalente, a R\$ 2.140.000,00 (dois milhões e cento e quarenta mil reais) ("Fundo de Reserva") e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações, com a Alienação Fiduciária de Imóvel e com a Cessão Fiduciária, as "Garantias") ("Valor do Fundo de Reserva").

4.5.4.1. O Fundo de Reserva será constituído pela Emissora por meio de depósito do valor inicial acima mencionado na Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil a contar da Data de Integralização (conforme abaixo definido).

4.5.4.2. O Fundo de Reserva será utilizado para sanar eventual inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, (i) eventual necessidade de recursos para pagamento das Debêntures; (ii) o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias, incluindo, sem limitação, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão das Garantias, conforme o caso; e (iii) para fazer frente aos pagamentos das Despesas (conforme abaixo definido) recorrentes e extraordinárias, desde que vencidas e não pagas.

4.5.4.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser utilizados, a Emissora deverá recompor o Fundo de Reserva, com recursos próprios a serem depositados na Conta Centralizadora, no montante necessário para o atingimento do Valor do Fundo de Reserva reajustado pela variação do IPCA desde a Data de Emissão até a data de recomposição do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pelo Debenturista. Para fins do cálculo do Valor do Fundo de Reserva reajustado será utilizado o número-índice do IPCA divulgado no 2º (segundo) mês antecedente à data de recomposição do Fundo de Reserva dividido pelo número-índice do IPCA divulgado no 2º (segundo) mês antecedente à Data de Emissão.

4.5.4.4. Em até 1 (um) Dia Útil após o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, o Debenturista deverá transferir eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva para a Conta de Livre Movimentação (conforme abaixo definido).

4.5.5. As Partes reconhecem o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Debenturista, a seu exclusivo critério, excutir as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de



J

M

W

do

e

2023
2023

amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias independará de qualquer providência preliminar por parte do Debenturista, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

4.6. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade

4.6.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora. Para fins do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de subscrição das Debêntures, apresentar ao Debenturista cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição de seu nome como detentor da totalidade das Debêntures.

4.7. Valor Nominal Unitário

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

4.8. Quantidade de Debêntures Emitidas

4.8.1. Serão emitidas 2.650 (duas mil seiscentos e cinquenta) Debêntures.

4.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.9.1. As Debêntures serão integralizadas pelo Debenturista à vista, em moeda corrente nacional, na data de subscrição e integralização dos CRI ("Data de Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização das Debêntures ("Preço de Integralização"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros.

4.9.2. O Debenturista, por meio da assinatura da presente Escritura, subscreve, de forma irrevogável e irretratável, a totalidade das Debêntures ora emitidas.

4.9.3. O Debenturista, neste ato, declara (i) estar de acordo com a integralidade dos termos e condições desta Escritura; (ii) ter ciência de que as Debêntures serão objeto de colocação privada e não serão registradas para distribuição no mercado primário,



Handwritten marks and signatures on the right side of the page, including a large 'M', a signature, and the number '20'.

C: fator acumulado das variações do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

NI_n = valor do número-índice do IPCA referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior à data de cálculo da Atualização Monetária, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em 15 de julho de 2020, NI_n será o número-índice do IPCA referente ao mês de maio de 2020 e, para as demais Atualizações Monetárias, será o número-índice do IPCA do mês de maio do ano da Atualização Monetária em questão; e

NI_0 = valor do número-índice do IPCA referente ao 2º (segundo) mês da última data de cálculo da Atualização Monetária ou referente ao mês da Data de Emissão, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em 15 de julho de 2020, NI_0 será o número-índice do IPCA referente ao mês de maio de 2019 e, para as demais Atualizações Monetárias, será o número-índice do IPCA do mês de maio do ano da última data de cálculo da Atualização Monetária.

4.11.2. Se, quando do cálculo da Atualização Monetária, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou o Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.11.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em substituição ao IPCA, o Índice Geral de Preços do Mercado – (“IGP-M”).

4.11.4. Na ausência de apuração, divulgação ou limitação da utilização ou extinção do IGP-M por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração ou divulgação (“Período de Ausência de IGP-M”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IGP-M, a Emissora e o Debenturista deverão refletir nesta Escritura o novo parâmetro a ser aplicado, o qual



do

2

SECRETARIA
DE ECONOMIA

deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Para tanto, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do fim do Período de Ausência de IGP-M, o Debenturista deverá convocar uma assembleia geral de titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no Termo de Securitização, para deliberarem sobre a Taxa Substitutiva, sendo que tal assembleia será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do último dia do Período de Ausência de IGP-M ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal ou judicial do IGP-M, o que ocorrer primeiro. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, e para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, a fórmula estabelecida na Cláusula 4.11.1 acima, será utilizado o último IGP-M divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Debenturista, quando da deliberação do novo parâmetro da Remuneração.

4.11.5. Caso o IPCA ou o IGP-M venham a ser divulgados antes da realização da assembleia geral de titulares de CRI, esta não será mais realizada e o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Atualização Monetária.

4.11.6. Caso o Debenturista e os titulares de CRI não cheguem a um acordo sobre a definição da Taxa Substitutiva, ou caso a assembleia geral de titulares de CRI não seja realizada no prazo indicado na cláusula acima, a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do primeiro dos seguintes eventos (i) realização da assembleia geral de titulares de CRI; ou (ii) data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis* no Período de Capitalização (conforme abaixo definido) respectivo, considerando-se o último IGP-M divulgado oficialmente.

4.12. Remuneração

4.12.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, atualizado pela Atualização Monetária, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à taxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, em cada Período de Capitalização ("Remuneração").

4.12.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, e paga nos termos da cláusula 4.13.1 abaixo. O primeiro Período de Capitalização é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido),



J
M
P

dp

1

DUCESA
22 07 19

exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na data de pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.12.3. A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com as seguintes fórmulas:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J: valor unitário da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme a cláusula 4.11 acima;

FatorJuros: fator de juros composto calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left(\frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa: 6,0000;

n: número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive, sendo "n" um número inteiro. Excepcionalmente no cálculo da Remuneração devida no primeiro Período de Capitalização, serão acrescidos 2 (dois) dias à quantidade dias "n", ou seja, ao número de Dias Úteis entre a Data de Emissão e a primeira data de pagamento da Remuneração.

4.13. Pagamento da Remuneração

4.13.1. A Remuneração será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo IV à presente Escritura.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten mark]

4.13.2. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures, nos termos desta Escritura, aquele que seja titular das Debêntures no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento das Debêntures.

4.14. Amortização do Valor Nominal Unitário e Cálculo do Saldo Devedor

4.14.1. A amortização do Valor Nominal Unitário atualizado será realizada mensalmente, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo IV à presente Escritura. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times Tai, \text{ onde:}$$

AM_i: valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme a cláusula 4.11 acima; e

Tai: i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme previsto na tabela de amortização constante no Anexo IV a esta Escritura.

4.14.2. O saldo devedor das Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$SD_{Deb} = ((VNa \times Csd) + J) \times \text{Quantidade Debêntures}, \text{ onde:}$$

SD_{Deb}: saldo devedor das Debêntures calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme a cláusula 4.11 acima;

C_{sd}: fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme a seguinte fórmula:

$$C_{sd} = \frac{NI_{n-2}}{NI_{base}} \times \left\{ \left(\frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}} \right)^{\frac{da}{dp}} \right\}, \text{ onde:}$$



J
M
W

17

e

DUCEPA
22 07 19

NI_{n-1}: último valor do número-índice do IPCA que tenha sido divulgado até a data do cálculo;

NI_{n-2}: valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior a data do cálculo;

NI_{base}: valor do número-índice do IPCA divulgado no último mês de maio;

d_p: número de Dias Úteis entre a última data de pagamento da Remuneração (inclusive) e a próxima data de pagamento da Remuneração (exclusive);

d_a: número de Dias Úteis entre a última data de pagamento da Remuneração (inclusive) e a data do cálculo (exclusive);

J: valor unitário da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme a cláusula 4.12.3 acima; e

Quantidade Debêntures: a quantidade de Debêntures subscritas, integralizadas e não resgatadas.

Para cálculo do Saldo Devedor, durante o primeiro Período de Capitalização, ou seja, o período compreendido entre a Data de Emissão e a primeira data de pagamento da Remuneração, deverão ser acrescidos 2 (dois) dias úteis ao "n", conforme definido na cláusula 4.12.3.

4.15. Local de Pagamento

4.15.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Emissora mediante depósito na conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRI, qual seja, conta corrente nº 7890-5, mantida junto à agência nº 3391-0 do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora").

4.16. Prorrogação dos Prazos

4.16.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Debêntures.



ds

J
M
W

2

JURISA
22 07 19

4.17. Encargos Moratórios

4.17.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida pela Emissora ao Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* no Período de Capitalização respectivo, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4.18. Repactuação Programada

4.18.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.19. Classificação de Risco

4.19.1. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão.

4.20. Publicidade

4.20.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares das Debêntures, deverão observar as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA V

RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA E MULTA INDENIZATÓRIA

5.1. Resgate Antecipado Total

5.1.1. A Emissora poderá, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, após o 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, nas datas de pagamento da Remuneração, realizar o resgate antecipado total das Debêntures, mediante o pagamento da Multa incidente sobre o saldo devedor das Debêntures, calculado nos termos da cláusula 4.14.2 acima ("Resgate Antecipado").

5.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado das Debêntures, além da Multa, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal



J
M
W
27
e

DUPLICA
22 07 19

Unitário das Debêntures objeto de resgate, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de realização do Resgate Antecipado, acrescido de eventuais encargos devidos e não pagos até a referida data ("Valor de Resgate Antecipado").

5.1.3. O Resgate Antecipado somente será realizado mediante envio de comunicação ao Debenturista, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data em que a Emissora pretende realizar o Resgate Antecipado, sendo que referida comunicação deverá informar: (i) a data de realização do Resgate Antecipado; e (ii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado facultativo. O Valor de Resgate Antecipado e da Multa, a serem pagos na data de realização do Resgate Antecipado, deverão ser informados pela Emissora ao Debenturista até o Dia Útil imediatamente anterior à data da realização do Resgate Antecipado

5.1.4. O Resgate Antecipado será realizado por meio do pagamento do Valor de Resgate Antecipado e da Multa na Conta Centralizadora, na data de realização do Resgate Antecipado indicada na comunicação mencionada na cláusula 5.1.3 acima.

5.1.5. As Debêntures resgatadas pela Emissora serão obrigatoriamente canceladas.

5.2. Amortização Extraordinária

5.2.1. A Emissora poderá, voluntariamente, após o 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, nas datas de pagamento da Remuneração, realizar a amortização extraordinária das Debêntures, mediante o pagamento da Multa incidente sobre o saldo devedor das Debêntures, calculado nos termos da cláusula 4.14.2 acima (conforme abaixo definido) ("Amortização Extraordinária").

5.2.1.1. Não obstante o acima disposto, a Emissora poderá realizar a Amortização Extraordinária sem a incidência de Multa com o objetivo de reestabelecer a Razão de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel).

5.2.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária, além da Multa, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, a exclusivo critério da Emissora, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, ou data do pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data de realização da Amortização Extraordinária, acrescido de eventuais encargos devidos e não pagos até referida data ("Valor da Amortização Extraordinária").



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

DUPLICA
22 07 19

5.2.3. A Amortização Extraordinária somente será realizada mediante envio de comunicação ao Debenturista, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data em que a Emissora pretende realizar a Amortização Extraordinária, sendo que referida comunicação deverá informar: (i) a data de realização da Amortização Extraordinária; e (ii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária. O Valor de Amortização Extraordinária e da Multa, a serem pagas na data de realização da Amortização Extraordinária, deverão ser informados pela Emissora ao Debenturista até o Dia Útil imediatamente anterior à data da realização da Amortização Extraordinária.

5.2.4. A Amortização Extraordinária será realizada por meio do pagamento do Valor da Amortização Extraordinária e da Multa na Conta Centralizadora, na data de realização da Amortização Extraordinária indicada na comunicação mencionada na cláusula 5.2.3 acima.

5.2.5. A realização da Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, sendo que as Debêntures sofrerão uma equânime redução no seu Valor Nominal Unitário correspondente ao percentual da Amortização Extraordinária realizada pela Emissora.

5.3. Aquisição Facultativa

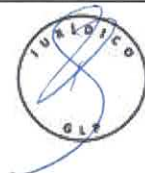
5.3.1. Não será permitida a realização de aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

5.4. Multa Indenizatória

5.4.1. Em caso de realização, pela Emissora, de Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária, será devido pela Emissora, além do Valor de Resgate Antecipado ou do Valor da Amortização Extraordinária, conforme o caso, uma multa equivalente à soma dos seguintes percentuais incidente sobre o saldo devedor das Debêntures, calculado nos termos da cláusula 4.14.2 acima ("Multa"):

(i) percentual de multa fixo, conforme períodos abaixo definidos:

Período	Percentual de Multa Fixo
Entre o 25º e 30º mês	3,00%
Entre o 31º e 72º mês	2,50%
Entre o 73º e 120º mês	2,00%



J
M
P
20
e

DUCEPA
22 07 19

(ii) percentual equivalente à razão entre a Diferença de VP (conforme abaixo definido) e o saldo devedor das Debêntures, calculado nos termos da cláusula 4.14.2 acima. Para os fins desta alínea, "Diferença de VP" significa a diferença entre (a) o valor presente das parcelas vincendas de amortização e remuneração das Debêntures, na data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária, conforme o caso, calculado com base na taxa interna de retorno da Nota do Tesouro Nacional, série B, divulgada pela ANBIMA em sua página na *internet* (<http://www.anbima.com.br>) ("NTN-B"), com *duration* equivalente ao prazo remanescente das Debêntures, considerando-se a média simples das 5 (cinco) últimas taxas indicativas de NTN-B divulgadas até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária, conforme o caso; e (b) o valor presente das parcelas vincendas de amortização e remuneração das Debêntures, na data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária, conforme o caso, calculado com base na taxa interna de retorno da NTN-B com vencimento no ano de 2030, considerando-se a média simples das 5 (cinco) últimas taxas indicativas de NTN-B divulgadas até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à Data de Emissão. O percentual referido nesta alínea (ii) será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P_m = \text{máximo} \left\{ 0; \frac{\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C}{(1 + TaxaRecompra)^{\frac{dun}{252}}} - \sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C}{(1 + TaxaEmiss\~ao)^{\frac{dun}{252}}}{SD} \right\}$$

Onde:

P_m = percentual de multa variável incidente sobre o Valor de Resgate Antecipado ou o Valor da Amortização Extraordinária, conforme o caso;

SD = saldo devedor das Debêntures na data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, conforme o caso, calculado conforme cláusula 4.14.2 acima;

n: número total de parcelas vincendas de amortização e Remuneração das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

PMT_i = é o valor da i-ésima parcela de amortização e Remuneração das Debêntures devida. Para fins do cálculo, não serão considerados os números correspondentes às parcelas já quitadas;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

97

2

DUPLICATA
22 07 19

TaxaRecompra = taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* equivalente ao prazo remanescente das Debêntures, considerando-se a média simples das 5 (cinco) últimas taxas indicativas de NTN-B divulgadas até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária, conforme o caso;

TaxaEmissão = taxa interna de retorno da NTN-B com vencimento no ano de 2030, considerando-se a média simples das 5 (cinco) últimas taxas indicativas de NTN-B divulgadas até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à Data de Emissão;

Dun = é o número de Dias Úteis compreendidos entre a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, conforme o caso, e a data prevista para o pagamento da PMTi;

C = é o fator acumulado das variações do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado nos termos da cláusula 4.11.1;

O percentual referido nesta alínea (ii) estará sujeito aos seguintes limites:

Período	Percentual Variável Máximo
Entre o 25º e 30º mês	3,00%
Entre o 31º e 36º mês	2,75%
Entre o 37º e 60º mês	2,50%
Entre o 61º e 84º mês	2,25%
Entre o 85º e 96º mês	2,00%
Entre o 97º e 108º mês	1,75%
Entre o 109º e 120º mês	1,50%

CLÁUSULA VI VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático

6.1.1. Observado o disposto nas cláusulas abaixo, o Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado automático de todas as obrigações constantes desta Escritura, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos titulares de CRI, ao tomar ciência da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"): J
M



DUPLICATA
22 07 19

- (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em quaisquer Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação que trate do referido descumprimento, a ser encaminhada pelos Debenturistas à Emissora;
- (b) comprovada aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na cláusula 3.5 desta Escritura;

6.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático

6.2.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1.1 acima, o Debenturista poderá declarar o vencimento antecipado não automático das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, à Emissora, diante da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (a) decisão judicial transitada em julgado a qual determine como inválida e/ou inexecutável a Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;
- (b) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista;
- (c) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária autorizada nos termos na alínea (e) abaixo;
- (d) (i) decretação de falência da Emissora; (ii) pedido de autofalência formulado pela Emissora; (iii) pedido de falência da Emissora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) se a Emissora, por qualquer motivo, encerrar suas atividades;
- (e) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, venda ou qualquer forma de reorganização societária ou transferência de participação envolvendo a Emissora, que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto, sendo permitida a transferência do controle direto ou indireto: (i) para outras pessoas, veículos ou



J
M
W
e

DUPLICATA
22 07 19

sociedades de seu grupo econômico, bem como fundos de investimento geridos pela Gestora; ou (ii) se previamente aprovado pelo Debenturista;

(f) caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações desta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação por suas respectivas partes, exceto pelas alterações expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(g) oneração ou constituição de gravame sobre os Créditos Cedidos e/ou sobre o Imóvel, que não os expressamente previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(h) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil");

(i) caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválida, nula, ineficaz ou inexecutável;

(j) declaração e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos (excluído o dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações), juros sobre capital próprio, resgate de ações ou qualquer outro pagamento aos acionistas, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado;

(k) redução do capital social da Emissora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto (i) para absorção de prejuízos; ou (ii) desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado;

(l) em caso de desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Imóvel, ou ocorrência de sinistro do Imóvel;

(m) caso, em uma Data de Apuração (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), seja verificado que a integralidade dos Direitos Creditórios Locação não foi transferida para a Conta Vinculada, exceto se tal descumprimento for sanado nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;

(n) caso ocorra a desapropriação da totalidade do Imóvel ou de parte do Imóvel que gere um impacto relevante no valor de avaliação do Imóvel, a critério do Debenturista, conforme orientado pelos titulares de CRI;



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'R', a 'y', and a 'W'.

Handwritten mark resembling a checkmark or 'LD'.

Small handwritten mark at the bottom right corner.

DUPLICATA
22 07 19

(o) caso as Apólices de Seguro não sejam endossadas à Securitizadora nos prazos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(p) realização, pela Emissora, de qualquer captação de recursos no mercado de capitais, nacional ou internacional, ou caso a Emissora tome qualquer empréstimo, contrate qualquer tipo de operação de financiamento ou assuma qualquer nova dívida após esta data;

(q) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (uma milhão de reais), atualizado monetariamente anualmente pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(r) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), atualizado monetariamente anualmente pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(s) não cumprimento de qualquer decisão final arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizado monetariamente anualmente pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(t) protesto de títulos por cujo pagamento a Emissora seja responsável, ainda que na condição de garantidora, e cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), atualizado monetariamente anualmente pela variação positiva do IPCA, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias a contar de referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (ii) foi apresentada defesa e foram prestadas as devidas garantias em juízo;

(u) se não forem integralmente quitadas toda e qualquer dívida assumida pela Emissora anteriormente à data de emissão de CRI em até 60 (sessenta) dias da Data de Integralização;

(v) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação de inadimplemento enviada pelo Debenturista, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às



27

1

2008
2019

obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

(w) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social, vigente nesta data, que resulte em alteração da atividade principal da Emissora;

(x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, incorretas, inconsistentes, insuficientes ou enganosas, em qualquer aspecto relevante;

(y) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, do Imóvel, pela Emissora, exceto se realizado para outras pessoas, veículos ou sociedades de seu grupo econômico, bem como fundos de investimento geridos pela Gestora;

(z) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, consideradas relevantes para a manutenção das atividades desenvolvidas pela Emissora ou que inviabilize a utilização do Imóvel, parcial ou integralmente;

(aa) inobservância da legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme (i) verificado por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (ii) haja inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental, desde que tal inclusão não seja contestada pela Emissora ou que, após contestação, seja determinada como devida por decisão não passível de recurso nas esferas administrativa e judicial. Não será considerado como Evento de Vencimento Antecipado a eventual condenação da Emissora, na condição de reclamada subsidiária em ações de natureza trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional;

(bb) sem prejuízo do disposto nas cláusulas 6.2.1 (a) e (i) acima, ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem ou possam afetar o exercício pelos titulares dos CRI de seus direitos e garantias decorrentes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo (i) caso qualquer dos Documentos da Operação seja(m) anulado(s), declarado(s) nulo(s), declarado(s) inválido(s), ou se torne(m) ineficaz(es), ou seja(m) suspenso(s) sob qualquer forma; ou, de qualquer forma, deixe(m) de ser plenamente válido(s) e/ou eficaz(es), de existir(em) ou ser



Handwritten mark resembling a stylized 'A' or '4'.

Handwritten mark resembling a stylized 'M'.

Handwritten mark resembling a stylized 'W'.

Handwritten mark resembling the number '47'.

Handwritten mark resembling the number '2'.

DUCEAN
23 07 19

rescindido(s); ou (ii) caso o cumprimento, pela Emissora, das obrigações resultantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que sejam parte se torne contrário ou incompatível à legislação brasileira aplicável;

(cc) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições incidentes sobre o Imóvel ou sobre a Emissora, exceto se (i) notificada a pagar referidos débitos, a Emissora venha a pagá-los no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação; (ii) a exigibilidade dos referidos débitos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que a Emissora for notificada, pela autoridade competente, a pagar referidos débitos. Caso o pagamento ou a suspensão da exigibilidade dos débitos mencionados nas alíneas (i) e (ii) ocorra até a data da realização da assembleia geral de titulares de CRI mencionada na cláusula 6.2.2 abaixo, conforme comprovado à Securitizadora, tal assembleia será cancelada pela Securitizadora e não será deliberado o vencimento antecipado das Debêntures;

(dd) caso a Razão de Garantia prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja observada e a Emissora não realize o reforço de garantia ou a Amortização Extraordinária, nos termos da cláusula 5.2.1.1 desta Escritura e conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; ou

(ee) na hipótese de a Emissora ou suas partes relacionadas praticarem qualquer ato visando, por meio extrajudicial, revogar ou negar a validade ou eficácia desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação, bem como de quaisquer obrigações estabelecidas por referidos instrumentos.

6.2.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, o Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, convocar uma assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.2.1. Caso, na assembleia geral de titulares de CRI descrita na cláusula acima, os titulares dos CRI decidirem por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, (i) a não instalação de tal assembleia geral de titulares dos CRI; (ii) não manifestação dos titulares dos CRI; ou (iii) ausência do quórum necessário para deliberação, o Debenturista não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.



SUCESSE
22 07 19

6.2.2.2. No caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo saldo devedor das Debêntures, calculado nos termos da cláusula 4.14.1 acima, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Emissora.

6.2.2.3. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures deverão ser imediatamente aplicados na amortização do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.2.2.4. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser comunicada pela Emissora à Debenturista, em até 1 (um) Dia Útil contado da sua ocorrência. O descumprimento pela Emissora da obrigação prevista nesta Cláusula não impedirá a Debenturista de, a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.



Handwritten marks on the right side of the page, including a large blue checkmark, a blue "M", and a blue signature.

DUCESP
20 07 19

6.2.2.5. Conforme previsto nesta Escritura de Emissão, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicado nesta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA VII OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora obriga-se a:

- (i) fornecer ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:
 - (a) dentro de, no máximo, de 10 (dez) Dias úteis contados do 90º (nonagésimo) dia contado após o término de cada exercício social, ou nas datas de suas respectivas divulgações, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; e (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante o Debenturista e a Emissão. Todos os documentos mencionados neste item deverão ser mantidos, pela Emissora, na sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - (b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre encerrado em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, ou conforme menor prazo que vier a ser estabelecido na regulamentação aplicável, cópia de suas informações financeiras trimestrais consolidadas completas relativas ao respectivo trimestre;
 - (c) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre encerrado em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, relatório gerencial de *net operating income* relativo ao Imóvel, nos termos do Anexo V a esta Escritura;



J

M

W

27

e

DUCEBA
20 07 10

- (d) no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação da Emissora que lhe venha a ser solicitada pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
 - (e) em até 2 (dois) Dias Úteis contado do seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora relativa às Debêntures ou à presente Escritura;
 - (f) no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; e
 - (g) confirmação, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado da solicitação pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, de que está adimplente com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura;
- (ii) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Debenturista sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que possam causar um efeito prejudicial relevante (a) na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, na reputação, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora; e/ou (b) na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão dos Contratos de Garantia ("Mudança Adversa Relevante");
- (iii) promover a adequada divulgação de atos ou fatos relevantes conforme definidos no artigo 2º da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, comunicando em até 1 (um) Dia Útil o Debenturista e o Agente Fiduciário sobre referida divulgação;
- (iv) comparecer às assembleias gerais de titulares de CRI, sempre que solicitado;
- (v) manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures e dos CRI, às suas expensas, os prestadores de serviços necessários;
- (vi) efetuar recolhimento de quaisquer tributos, tarifas e/ou emolumentos que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (vii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI que venham a ser necessárias para proteger os direitos



DUCEBA
20 07 19

e interesses do Debenturista e/ou dos titulares dos CRI, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura e da Emissão;

(viii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e com esta Escritura, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista;

(x) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão, responsabilizando-se única, integral e exclusivamente, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos por quaisquer das partes relacionadas à Securitização, decorrentes da utilização diversa dos recursos;

(xi) manter contratadas e vigentes durante o prazo das Debêntures, todas as coberturas de seguro aplicáveis à sua atividade e aderentes às práticas do mercado;

(xii) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações necessárias para a boa condução dos negócios da Emissora, de suas controladoras e/ou de qualquer de suas controladas, coligadas, exceto no que se referir a concessões, autorizações e licenças cuja perda, revogação ou cancelamento não resulte em impacto adverso relevante para suas atividades ou situação financeira;

(xiii) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável, sob pena de indenizar, de forma irrevogável e irretratável, o Debenturista, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e, desde que efetivamente comprovados, pelo Debenturista em razão da falta de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas declarações prestadas na presente Escritura;

(xiv) notificar em até 2 (dois) Dias Úteis o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes por atos ou fatos ocorridos antes da celebração dessa Escritura e que venham a ser constatadas após a data de celebração desta Escritura;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

2008
20 07 10

(xv) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xvi) cumprir toda a legislação ambiental e trabalhista vigente, incluindo a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, e a legislação relativa à saúde e segurança ocupacional ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), 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 (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), 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. Eventual condenação da Emissora, na condição de reclamada subsidiária em ações de natureza trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, não configurarão descumprimento da presente obrigação;

(xvii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, do *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e do *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção");

(xviii) em relação a si e/ou qualquer de suas controladas, coligadas e/ou controladoras, observar e cumprir as Leis Anticorrupção, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no seu interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (c) comunicar, imediatamente, por escrito, ao Debenturista, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção no âmbito da Emissão;



J

M

W

17

1

DUPLICATA
200719

(xix) realizar o endosso das Apólices de Seguro e apresentar o laudo do Imóvel ao Debenturista, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(xx) declarar, garantir e responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, e, caso as informações se tornem inverídicas, inconsistentes, sem qualidade e insuficientes, durante a vigência desta Escritura, a notificar por escrito tal fato ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA VIII DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A Emissora e o Fundo, conforme aplicável, neste ato, declaram e garantem ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data da assinatura desta Escritura, que:

(i) a Emissora é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) estão devidamente autorizados e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e aos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais da Emissora e do Fundo que assinam esta Escritura e os demais Documentos de Operação têm poderes societários e/ou delegados para assumir em nome da Emissora e do Fundo as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) exceto pela AGE da Emissora, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura pela Emissora;

J

M



W

20

1

2018

(vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social ou outros documentos societários da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou o Fundo sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou o Fundo sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Emissora e/ou do Fundo, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou o Fundo estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer dispositivo legal, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou o Fundo;

(vii) a Emissora conduz, assim como suas controladoras (ou grupo de controle), controladas e sociedades coligadas, seus respectivos negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis, e está, assim como suas controladoras (ou grupo de controle), controladas e sociedades coligadas, devidamente qualificadas e/ou registradas para os exercícios de suas respectivas atividades;

(viii) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e declaram que não ocorreu qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

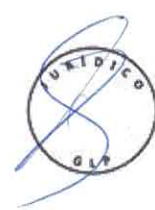
(ix) têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de cálculo da Remuneração que foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(x) os documentos e informações fornecidos ao Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos investidores são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

(xi) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

J

M



20

1

DUPLICATA
200719

(xii) a Emissora está em dia com o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xiii) a Emissora possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;

(xiv) até a presente data, inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (1) que possa causar uma Mudança Adversa Relevante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura;

(xv) os recursos obtidos pela Emissora com a Emissão destinam-se exclusivamente para a Destinação dos Recursos, nos termos desta Escritura, a serem realizados através de redução de capital da Emissora a qual, oportunamente, integralizará tais recursos no capital de sociedades do grupo econômico da Emissora;

(xvi) inexistem, em relação à Emissora, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações às Debêntures ou à Escritura, incluindo, mas não se limitando, as que tratam (a) da revisão dos termos, condições, estrutura e cronograma de pagamentos estabelecidos nesta Escritura; (b) da rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura; ou (c) de qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pelo Debenturista, dos direitos e prerrogativas relativos às Debêntures;

(xvii) respeitam e respeitarão, durante o prazo de vigência das Debêntures, as Leis Ambientais e Trabalhistas, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; a utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão não violará as Leis Ambientais e Trabalhistas;

(xviii) a Emissora está em dia com suas obrigações de natureza tributária, previdenciária, trabalhista e social, especialmente as normas referentes à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a comprovar esses fatos, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios dessa quitação em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação apresentada pelo Debenturista;

(xix) até a presente data, inexistem violação ou denúncia decorrente de inquérito instaurado por autoridade competente a fim de apurar qualquer indício de violação de

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]



[Handwritten mark]
[Handwritten mark]
[Handwritten mark]

11/07/19
22 07 19

(xxvi) conhecem e aceitam a regulamentação aplicável ao crédito imobiliário, assim como os precedentes da CVM em estruturas equivalentes, reconhecendo que a adequada e correta destinação dos recursos é essencial à Securitização; e

(xxvii) as declarações aqui prestadas são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato, para fazer com que as declarações prestadas sejam enganosas ou incompletas.

8.2. A Emissora se obriga, de forma irrevogável e irretroatável, a indenizar o Debenturista por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, pelo Debenturista em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Emissora, nos termos da Cláusula 8.1 acima.

CLÁUSULA IX PAGAMENTO DE TRIBUTOS

9.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, em decorrência desta Escritura de Emissão. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, inclusive, sem limitação, aos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/COFINS e o Imposto sobre Operações Financeiras – IOF, conforme aplicável. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer emolumentos, encargos ou tarifas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos aos titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

K
M



do
u

JUCESP
22 07 19

CLÁUSULA X DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações

10.1.1. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

REC CAJAMAR II S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º andar, cj. 501, Itaim Bibi
04538-132 – São Paulo, SP
At.: Tesouraria / Jurídico
Telefone: (11) 3500-3700
E-mail: tesouraria@glprop.com / juridico@glprop.com

Para o Debenturista:

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, cj. 81, Sala 1
04544-050 – São Paulo, SP
At.: João Paulo Pacífico
Telefone: 11 3047-1010
E-mail: gestaocri@grupogaia.com.br

Para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202
São Paulo, SP
At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

10.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. As comunicações feitas por



J

M

SP

46

e

DUCESP
22 07 19

correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de "aviso de entrega e leitura" ou na data quando forem respondidas por um dos destinatários da mensagem. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

10.2. Renúncia

10.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora e/ou ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

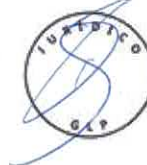
10.3. Despesas

10.3.1. As despesas recorrentes e extraordinárias abaixo listadas, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora ("Despesas"):

(i) a partir da segunda parcela, inclusive, remuneração do escriturador dos CRI, em parcelas mensais de R\$ 500,00 (quinhentos reais), corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IGP-M ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(ii) a partir da segunda parcela, inclusive, remuneração do banco liquidante dos CRI, em parcelas mensais de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IGP-M ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iii) remuneração do Debenturista, na qualidade de securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, a ser paga em parcelas mensais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a



27

J

4

10

2

SUCESSE
2007 10

partir da Data de Integralização, sendo a primeira parcela devida até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data da integralização dos CRI. As parcelas, conforme aplicável, serão atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, conforme definido no Termo de Securitização, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O referido valor terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) no caso de vencimento antecipado das Debêntures e/ou dos CRI, bem como excussão de eventuais garantias. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a data de emissão dos CRI ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas ou assembleias, serão devidas à Securitizadora, adicionalmente à remuneração acima prevista, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho, líquido de tributos, atualizado anualmente pelo IGP-M desde a Data de Integralização;

(iv) a partir da segunda parcela, inclusive, remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, quais sejam, parcelas anuais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo as parcelas atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata temporis*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário dos CRI. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário dos CRI, as quais serão cobertas pela Emissora ou, caso este não o faça, pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito. Ainda, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a data de emissão dos CRI ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas ou assembleias, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente à remuneração acima prevista, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (a) a assessoria aos titulares dos certificados; (b) execução das garantias ou dos CRI; (c) comparecimento em reuniões formais com o Debenturista e/ou com os titulares de CRI; (d) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (e) celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, bem como, horas externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, pagas 5 (cinco) dias úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório

J

M



W

24

1

SUCREAF
22 07 19

de horas" à Securitizadora;

(v) a partir da segunda parcela, inclusive, remuneração da Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, quais sejam, parcelas anuais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo as parcelas atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função de instituição custodiante em relação à emissão dos CRI. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento;

(vi) remuneração da Mazars Auditores Independentes, como auditor independente responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de parcelas anuais de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), reajustado anualmente, segundo o IGP-M e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por lei. Adicionalmente, de acordo com a regra do artigo 31 da Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia geral de titulares de CRI;

(vii) remuneração do banco depositário pela manutenção da Conta Vinculada, a ser paga nos termos do contrato de depósito a ser celebrado entre a Emissora, o Debenturista e o banco depositário;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares e CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a



V

M

27

W

1

SUCREAP
22 07 19

alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à assembleia geral de titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(xiii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação relacionadas aos os CRI, decorrentes de eventuais aditamentos ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação;

(xiv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora, desde que previamente aprovadas expressamente pela Emissora, sendo certo, no entanto, que tal aprovação prévia não será necessária quando estiver em curso um Evento de Vencimento Antecipado ou quando tais honorários e despesas sejam incorridos por força da realização de procedimentos de cobrança de valores devidos pela Emissora ou excussão das Garantias;

(xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xvii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização; e



J

M

da

up

2

SUCESF
22 07 19

(xviii) quaisquer outras despesas relacionadas aos CRI, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que devidamente justificadas: (a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias; e (e) atendimento de eventuais exigências e/ou obrigações oriundas de normas emanadas pela CVM.

10.3.2. As seguintes despesas, por sua vez, serão de responsabilidade da Securitizadora:

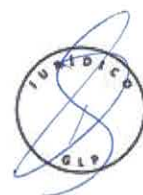
(i) primeira parcela da remuneração do escriturador, no montante equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;

(ii) primeira parcela da remuneração do banco liquidante, no montante equivalente a R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Integralização;

(iii) primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36;

(iv) primeira parcela remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, quais sejam, parcelas anuais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;

(v) todos os emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI;



JUCESP
22 07 19

- (vi) emolumentos da ANBIMA relativos ao registro dos CRI;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação os CRI, relacionadas ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação;

10.3.3. A Emissora se obriga a realizar o pagamento das Despesas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo vencimento, mediante apresentação, pela Securitizadora, de comunicação comprovando quais as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais referentes a cada Despesa, observado que em nenhuma hipótese as Despesas serão suportadas pelos recursos do Patrimônio Separado. Fica facultado à Securitizadora solicitar a terceiros, prestadores de serviço, envolvidos com o processo de securitização, que emitam suas faturas diretamente à Emissora.

10.4. Título Executivo Judicial e Execução Específica

10.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e II da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

10.5. Aditamentos

10.5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser formalizados por escrito, com assinatura da Emissora, do Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI, bem como devem ser registrados na JUCESP, nos termos desta Escritura.

10.5.2. Esta Escritura poderá ser alterada e aditada, independentemente de deliberação de assembleia geral dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) da necessidade de atendimento de exigências da B3, CVM, da ANBIMA ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de cartórios de registro de imóveis, Juntas Comerciais ou cartórios de registro de títulos e documentos; (iii) da correção de erros formais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou



J

M

W

20

1

11/06/2019
20 07 19

(v) alterações já previstas nesta Escritura.

10.6. Outras Disposições

10.6.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

10.6.2. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

10.6.3. Para fins da presente Escritura, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

10.6.4. A Emissora desde já garante ao Debenturista que as obrigações assumidas no âmbito da presente Escritura serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título, conforme deliberado pelo Debenturista.

10.6.5. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

10.6.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

10.6.7. Os prazos estabelecidos nesta Escritura serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

10.6.8. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.



29

2

J

M

W

2019
22 07 19

10.6.9. Para os fins da Escritura, todas as decisões a serem tomadas pelo Debenturista dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo: (i) se disposto de modo diverso conforme previsto nos documentos da oferta dos CRI, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização; e (ii) pelas autorizações expressamente conferidas ao Debenturista no âmbito da Escritura e que não sejam conflitantes com o que deve ser previamente aprovado pelos titulares dos CRI. Em caso de ambiguidade, prevalecerá a aprovação dos titulares dos CRI.

10.6.10. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e anti-lavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo as Leis Anticorrupção.

10.6.11. As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, anti-lavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

10.7. Lei Aplicável

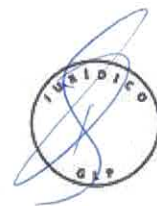
10.7.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.8. Foro

10.8.1. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

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

São Paulo, 04 de julho de 2019.
(Assinaturas nas páginas seguintes)



J

M


27

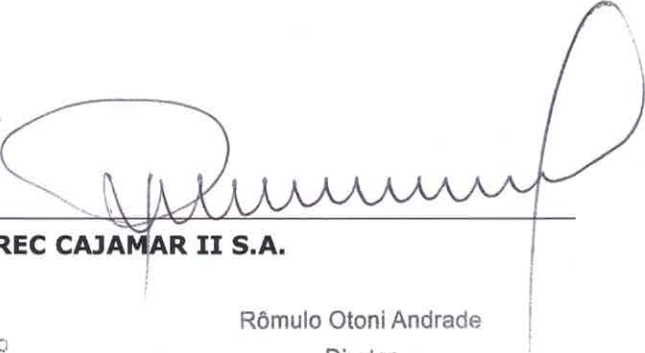
2

W

REC CAJAMAR II S.A.
2019

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.


REC CAJAMAR II S.A.
Dani Ajbeszyc
Diretor Financeiro



Rômulo Otoni Andrade
Diretor





27
2

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.



Lucas Drummond Alves
CPF: 070.219.596-05
RG:MG-11.900.577

Diretor de RI

GAIA SECURITIZADORA S.A.



Emerson Rodolfo Lopes
CPF: 311.447.038-67
RG: 34.126.717-X

Diretor de Distribuição



Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.

 
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81



47


JUCESP
2019

Página de assinaturas de Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.

TESTEMUNHAS:

1. Mariana Dutra
Nome: **Mariana Dutra Veiga**
CPF/MF: **RG 22.094.714-7**
CPF 145.533.067-19

2. Ana Beatriz
Nome: **Ana Beatriz Ortega Barbosa**
CPF/MF: **RG: 43.724.185-3**
CPF: 366.338.158-75

JUCESP
22 JUL 2019
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP
DEBENTURE
CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO
ED002987-7/000
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

[Handwritten signatures and initials]

Anexo I ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.

**ANEXO I
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

RAZÃO SOCIAL	PROJETO	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º	13º	14º	15º	16º	17º	
Destinaçã	% de	re	re	re	re	re	re	re	re	re	re	re	re	re	re	re	re	re	re
REC MAUA																			
EMPREEND	20.000.00			6.666.6	6.666.6	6.666.6													
IMOBILIARIOS LTDA	GLP MAUA	0,00	8%	66,67	66,67	66,67													
	GLP																		
REC GUARULHOS II	GUARULHO	150.000.0		18.750.18.750.	18.750.18.750.	18.750.18.750.	18.750.18.750.	18.750.18.750.	18.750.18.750.	18.750.18.750.									
S.A.	S II	00,00	60%	000,00	000,00	000,00	000,00	000,00	000,00	000,00									
GLP R	GLP EMBU	20.000.00				6.666.6	6.666.6	6.666.6											
PARTICIPAÇÕES S.A.	III	0,00	8%			66,67	66,67	66,67											
REC BANDEIRANTE	GLP																		
43 PARTICIPACOES	BANDEIRA	20.000.00								6.666.6	6.666.6	6.666.6	6.666.6						
SA	NTES III	0,00	8%							66,67	66,67	66,67	66,67						
REC BANDEIRANTE	GLP																		
41 PARTICIPAÇÕES	BANDEIRA	20.000.00		6.666.6	6.666.6	6.666.6													
SA	NTES I	0,00	8%			66,67	66,67	66,67											
REC BANDEIRANTE	GLP																		
42 PARTICIPACOES	BANDEIRA	20.000.00						6.666.6	6.666.6	6.666.6	6.666.6								
SA	NTES II	0,00	8%					66,67	66,67	66,67	66,67								
		250.000.0																	
		00,00	100%																

M
20
20

Anexo II ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.

ANEXO II

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

REC CAJAMAR II S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 24.713.849/0001-70, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], aplicou R\$ [•] ([•]) dos recursos decorrentes da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, da Emissora, nos seguintes empreendimentos imobiliários, em conformidade com o relatório de obras abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	CNPJ/MF	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total utilizado no semestre				[•]	[•]	[•]
Total devido				[•]	[•]	R\$[•]

São Paulo, [•] de [•] de [•].

REC CAJAMAR II S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

J

M

ad

W

Anexo III ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.

ANEXO III
MODELO DE ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO

[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA REC CAJAMAR II S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

REC CAJAMAR II S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 24.713.849/0001-70, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora");

GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, cj. 81, Sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04.544-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizedora" e, quando em conjunto com a Emissora, as "Partes");

e, como intervenientes anuentes,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI").

CONSIDERANDO QUE:

(viii) Em 4 de julho de 2019, as Partes e o Agente Fiduciário dos CRI celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.*" ("Escritura de Emissão"), para reger os termos e



Handwritten initials or marks on the right side of the page.

condições de sua 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada ("Debêntures"); e

(ix) Nos termos da cláusula 3.5.1, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão para alterar o Anexo I da Escritura de Emissão com o escopo de ajustar o montante de recursos destinado a cada empreendimento listado em referido anexo, bem como o cronograma de tal destinação.

RESOLVEM as Partes, por meio deste e na melhor forma de direito, firmar o presente "[•] Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A." ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

2. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes desejam alterar o Anexo I à Escritura de Emissão, que passa a vigor com a seguinte redação:

Anexo I DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#	DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (em relação ao valor total captado)	CRONOGRAMA PARA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
1					
2					
3					
4					
Total					

3. DISPOSIÇÕES GERAIS



JUCESP
20 07 19

3.1. Conforme previsto nas cláusulas 2.2.1 e 10.5.1 da Escritura de Emissão, o presente Aditamento deverá ser arquivado, pela Emissora, perante a JUCESP.

3.2. Ficam expressamente ratificadas pelas Partes todas as cláusulas da Escritura de Emissão não modificadas expressamente por este Aditamento.

3.3. Todas as comunicações decorrentes do presente Aditamento deverão ser realizadas nos termos da cláusula 10.1 da Escritura de Emissão.

3.4. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Aditamento.

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

São Paulo, [data]

[Nota para a minuta: inserir página de assinaturas do aditamento, quando de sua confecção.]



M
di
l
W

J

Anexo IV ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.

ANEXO IV
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

P	Data	Juros	% AMT	P	Data	Juros	% AMT
00	15/07/2019	NÃO	0,0000%	61	15/08/2024	SIM	0,5325%
01	15/08/2019	SIM	-0,0883%	62	16/09/2024	SIM	0,5615%
02	16/09/2019	SIM	0,2152%	63	15/10/2024	SIM	0,5908%
03	15/10/2019	SIM	0,2400%	64	18/11/2024	SIM	0,5507%
04	18/11/2019	SIM	0,1952%	65	16/12/2024	SIM	0,6264%
05	16/12/2019	SIM	0,2664%	66	15/01/2025	SIM	0,6333%
06	15/01/2020	SIM	0,2683%	67	17/02/2025	SIM	0,5705%
07	17/02/2020	SIM	0,2006%	68	17/03/2025	SIM	0,6930%
08	16/03/2020	SIM	0,3182%	69	15/04/2025	SIM	0,6311%
09	15/04/2020	SIM	0,2509%	70	15/05/2025	SIM	0,6847%
10	15/05/2020	SIM	0,2760%	71	16/06/2025	SIM	0,6227%
11	15/06/2020	SIM	0,2780%	72	15/07/2025	SIM	0,6763%
12	15/07/2020	SIM	0,2336%	73	15/08/2025	SIM	0,6143%
13	17/08/2020	SIM	0,2121%	74	15/09/2025	SIM	0,6679%
14	15/09/2020	SIM	0,2834%	75	15/10/2025	SIM	0,6524%
15	15/10/2020	SIM	0,2623%	76	17/11/2025	SIM	0,6368%
16	16/11/2020	SIM	0,2643%	77	15/12/2025	SIM	0,7140%
17	15/12/2020	SIM	0,2663%	78	15/01/2026	SIM	0,6993%
18	15/01/2021	SIM	0,2683%	79	18/02/2026	SIM	0,6844%
19	17/02/2021	SIM	0,2703%	80	16/03/2026	SIM	0,7856%
20	15/03/2021	SIM	0,3420%	81	15/04/2026	SIM	0,7254%
21	15/04/2021	SIM	0,2517%	82	15/05/2026	SIM	0,7575%
22	17/05/2021	SIM	0,2769%	83	15/06/2026	SIM	0,7668%
23	15/06/2021	SIM	0,3022%	84	15/07/2026	SIM	0,7298%
24	15/07/2021	SIM	0,2581%	85	17/08/2026	SIM	0,7157%
25	16/08/2021	SIM	0,2601%	86	15/09/2026	SIM	0,7944%
26	15/09/2021	SIM	0,2853%	87	15/10/2026	SIM	0,7813%
27	15/10/2021	SIM	0,2875%	88	16/11/2026	SIM	0,7913%
28	16/11/2021	SIM	0,3130%	89	15/12/2026	SIM	0,8014%
29	15/12/2021	SIM	0,2922%	90	15/01/2027	SIM	0,8119%
30	17/01/2022	SIM	0,2480%	91	15/02/2027	SIM	0,8689%
31	15/02/2022	SIM	0,2964%	92	15/03/2027	SIM	0,8572%
32	15/03/2022	SIM	0,3684%	93	15/04/2027	SIM	0,8221%
33	18/04/2022	SIM	0,2552%	94	17/05/2027	SIM	0,8564%
34	16/05/2022	SIM	0,3501%	95	15/06/2027	SIM	0,8913%
35	15/06/2022	SIM	0,2832%	96	15/07/2027	SIM	0,8570%
36	15/07/2022	SIM	0,3087%	97	16/08/2027	SIM	0,8688%
37	15/08/2022	SIM	0,3112%	98	15/09/2027	SIM	0,9041%
38	15/09/2022	SIM	0,2904%	99	15/10/2027	SIM	0,9168%
39	17/10/2022	SIM	0,3160%	100	16/11/2027	SIM	0,9530%
40	16/11/2022	SIM	0,3418%	101	15/12/2027	SIM	0,9434%
41	15/12/2022	SIM	0,3213%	102	17/01/2028	SIM	0,9105%
42	16/01/2023	SIM	0,3007%	103	15/02/2028	SIM	0,9703%
43	15/02/2023	SIM	0,3031%	104	15/03/2028	SIM	1,0310%
44	15/03/2023	SIM	0,3985%	105	17/04/2028	SIM	0,9767%
45	17/04/2023	SIM	0,3088%	106	15/05/2028	SIM	1,0842%
46	15/05/2023	SIM	0,4043%	107	16/06/2028	SIM	0,9845%
47	15/06/2023	SIM	0,3147%	108	17/07/2028	SIM	1,0461%
48	17/07/2023	SIM	0,3173%	109	15/08/2028	SIM	1,0623%
49	15/08/2023	SIM	0,3432%	110	15/09/2028	SIM	1,0557%
50	15/09/2023	SIM	0,3228%	111	16/10/2028	SIM	1,1189%
51	16/10/2023	SIM	0,3720%	112	16/11/2028	SIM	1,1136%
52	16/11/2023	SIM	0,3519%	113	15/12/2028	SIM	1,1316%
53	15/12/2023	SIM	0,3548%	114	15/01/2029	SIM	1,1966%
54	15/01/2024	SIM	0,4043%	115	15/02/2029	SIM	1,1699%
55	15/02/2024	SIM	0,3613%	116	15/03/2029	SIM	1,2128%
56	15/03/2024	SIM	0,3643%	117	16/04/2029	SIM	1,2101%
57	15/04/2024	SIM	0,3907%	118	15/05/2029	SIM	1,2541%
58	15/05/2024	SIM	0,3708%	119	15/06/2029	SIM	1,2295%
59	17/06/2024	SIM	0,3508%	120	16/07/2029	SIM	1,2744%
60	15/07/2024	SIM	0,4003%	121	15/08/2029	SIM	100,0000%



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and initials 'M', 'ab', and 'ep' below it.

Anexo V ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da REC Cajamar II S.A.

**ANEXO V
MODELO DE RELATÓRIO GERENCIAL**

Nome da Propriedade		Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10
Locatários	ABL (m²)										
1 A	10.000,00	10.000,00									
2 B	10.000,00	10.000,00									
3 ...											
4 Vago	10.000,00	10.000,00									
Total	30.000,00	30.000,00									
Aluguel (R\$)											
A		1.000,00									
B		1.000,00									
...											
(-) Desconto Aluguel (R\$)											
A		(100,00)									
B		(200,00)									
...											
(-) Custos e Desp. da Propriedade (R\$)											
Condomínio Áreas Vagas		(50,00)									
IPTU Áreas Vagas		(50,00)									
Manutenção		(50,00)									
Gerais e Administrativas		(50,00)									
Outras											
...											
(-) Desp. do veículo (SPE, Fil, etc.) (R\$)											
Gerais		(200,00)									
Registros		(50,00)									
Outras		(50,00)									
...											
											(150,00)
NOI (R\$)		1.500,00									
NOI (+) Desp. Veículo (R\$)		1.350,00									
PMT CRI (Total das Séries) (R\$)		1.000,00									
NOI / PMT											

(Handwritten signatures and initials)