2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09, DA REC CIPASA S.A.

Por este instrumento particular, como emissora,

I. **REC CIPASA S.A.**, sociedade anônima fechada, sem registro de emissor de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 12.855.419/0001-04 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.386.612, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora");

e, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

II. **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário");

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante referidas conjuntamente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

E ainda, na qualidade de garantidores,

III. **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, nº 466, 8º andar, conj. 801, Bloco C, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 05.262.743/0001-53 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.192.940, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("CIPASA"); e

IV. **PROSPERITAS III REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATEGIA**, fundo de investimento privado inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.720.606/0001-18, neste ato representado por sua administradora HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 510, 7º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.174.950 ("Prosperitas");

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

Sendo a CIPASA e o Prosperitas doravante referidas conjuntamente como "Garantidoras";

CONSIDERANDO QUE:

A. A Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, da espécie com garantia real e fidejussória, para distribuição pública com esforços restritos, nos termos desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definido), a serem integralmente subscritas pelos Debenturistas;

B. Na presente data, a CIPASA, sociedade controlada da Emissora, também tem interesse e emitirá 940 (novecentas e quarenta) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, da espécie com garantia real e fidejussória, para distribuição pública com esforços restritos ("Debêntures da CIPASA"), no valor individual de R$100.000,00 (cem mil reais) para cada debênture, totalizando o valor de emissão de R$94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais) ("Valor de Emissão da CIPASA e, conjuntamente com o Valor Total de Emissão, conforme abaixo definido, "Valor Total de Emissão das Debêntures das Emissoras");

C. A emissão das Debêntures (conforme definido abaixo) e das Debêntures da CIPASA insere-se no contexto de uma operação conjunta, que resultará no compartilhamento das garantias reais e fidejussórias adicionais sendo outorgadas no âmbito da Emissão das Debêntures e da emissão das Debêntures da CIPASA,

VÊM, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Particular da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, nos Termos da Instrução CVM nº 476/09, da REC CIPASA S.A." ("Escritura de Emissão") que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CAPÍTULO I - AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão é firmada mediante a prévia autorização: (a) dos acionistas da Emissora, conforme deliberado em sede de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 1 de outubro de 2018 ("AGE de Emissão"), que aprovou as condições da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, da espécie com garantia real e fidejussória da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."); (b) da Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da CIPASA e da Ata de Assembleia Geral de Cotistas do Prosperitas, todas realizadas em 1 de outubro de 2018, por meio das quais foi aprovada a outorga das Garantias previstas nesta Escritura de Emissão (conforme abaixo definido) ("Atas de Aprovações Societárias das Garantidoras").

CAPÍTULO II - REQUISITOS

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

2.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e alterações posteriores ("CVM" e "Instrução CVM nº 476/09", respectivamente), e serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1. Arquivamento e Publicação da AGE de Emissão

2.1.1.1. A AGE de Emissão que deliberou e autorizou a Emissão e a Oferta Restrita será **(i)** publicada (a) no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e (b) no jornal "O Dia" e **(ii)** devidamente arquivada perante a JUCESP, de acordo com os artigos 62, inciso I, e 289 da Lei das S.A., sendo que estas mesmas medidas deverão ser tomadas nos eventuais atos societários da Emissora posteriores realizados em razão da Emissão.

2.1.1.2. A Ata de Aprovação Societária da Garantidora CIPASA que aprovou a outorga das Garantias deverá ser arquivada na JUCESP e a Ata de Aprovação Societária da Garantidora Prosperitas que aprovou a outorga das Garantias deverá ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos competente da comarca de São Paulo/SP.

2.1.2. Inscrição e Registro da Escritura de Emissão

2.1.2.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser arquivados na JUCESP, conforme disposto do artigo 62, inciso II, da Lei das S.A. As vias originais desta Escritura de Emissão e de eventuais aditamentos deverão ser enviados pela Emissora para arquivamento na JUCESP em até 10 (dez) dias úteis contados da data de sua assinatura e, uma vez devidamente arquivados na JUCESP, deverão ser enviadas pela Emissora ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias úteis da data de disponibilização do ato no protocolo de saída.

2.1.3. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

2.1.3.1. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, não sendo objeto de protocolo, registro e arquivamento perante a CVM, exceto pelo envio da comunicação sobre o início da Oferta Restrita e a comunicação de seu encerramento à CVM, nos termos dos artigos 7º-A e 8º, respectivamente, da Instrução CVM nº 476/09.

2.1.4. Registro na ANBIMA

2.1.4.1. Conforme dispõe o artigo 1º, inciso I do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", a Emissão será registrada exclusivamente para fins de informar a base de dados da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, condicionada à expedição de diretrizes específicas nesse sentido.

CAPÍTULO III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social:

(i) a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis;
(ii) a locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros;
(iii) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social;
(iv) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. Esta é a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.

3.4. Montante da Emissão

3.4.1. O montante total da Emissão será de R$38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo uma série no valor total de R$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) ("Debêntures da Série 1") e uma série no valor total de R$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) ("Debêntures da Série 2").

3.5. Quantidade de Debêntures

3.5.1. Serão emitidas 380 (trezentas e oitenta) Debêntures, sendo 190 (cento e noventa) Debêntures da Série 1 e 190 (cento e noventa) Debêntures da Série 2.

3.6. Banco Liquidante e Escriturador

3.6.1. As funções de banco liquidante e de escriturador serão exercidas pelo Banco Paulista S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.820.817/0001-09 ("Banco Liquidante" e "Escriturador", conforme o caso).

3.7. Destinação dos Recursos

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

3.7.1. Os recursos captados por meio da Oferta Restrita serão utilizados pela Emissora para usos corporativos gerais e capital de giro da Emissora.

3.8. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira

3.8.1. As Debêntures serão depositadas para (i) distribuição primária através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa , Balcão – Segmento Cetip UTVM ("B3"); e (ii) para negociação no mercado secundário, através do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), ambos operacionalizados e administrados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

3.8.2. Não obstante o disposto na Cláusulas anterior, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM nº 539/13"), de acordo com o disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, e depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição por investidores profissionais, assim considerando os investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539/13 ("Investidores Profissionais"), e desde que cumpridas pela Emissora, as exigências dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

3.9. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.9.1. A colocação das Debêntures deverá ser efetuada dentro do prazo de distribuição estabelecido pela Instrução CVM nº 476/09 e no Contrato de Colocação.

3.9.2. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, com intermediação da Socopa Sociedade Corretora Paulista, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40 ("Coordenador Líder"), e serão destinadas exclusivamente à subscrição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observado o estabelecido no artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, bem como os termos e condições do "Instrumento Particular de Colocação com Esforços Restritos de Debêntures Simples, com Garantia Real e Fidejussória, em 2 (duas) Séries, da 1ª (primeira) Emissão Pública da REC CIPASA S.A.", a ser celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora ("Contrato de Colocação").

3.9.3. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM nº 476/09, conforme previsto no Contrato de Colocação. Para tanto, o Coordenador Líder poderá procurar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e observado o disposto nos artigos 3º e 4º da Instrução CVM nº 476/09, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

3.9.3.1. As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

3.9.3.2. O volume da Emissão e da Oferta Restrita não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.9.3.3. A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar ao Coordenador Líder até o dia útil imediatamente subsequente ao recebimento de contato de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita.

3.9.3.4. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures.

3.9.3.5. Serão atendidos os clientes Investidores Profissionais do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Profissionais, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder.

3.9.3.6. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora e não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos investidores interessados em adquirir as Debêntures.

3.9.3.7. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Emissão.

3.9.3.8. A Emissora não poderá realizar, nos termos do artigo 9º, da Instrução CVM nº 476/09, outra oferta pública da mesma espécie de valores mobiliários objeto da Oferta Restrita dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento ou cancelamento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

CAPÍTULO IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

4.1.1. Valor Nominal Unitário

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

4.1.2. Data de Emissão

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

4.1.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de outubro de 2018 ("Data de Emissão").

4.1.3. Prazo e Data de Vencimento

4.1.3.1. O vencimento das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2022 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão. Na ocasião do vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures, pelo saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, conforme definido abaixo, devida e calculada na forma prevista nesta Escritura de Emissão.

4.1.4. Forma e Emissão de Certificados

4.1.4.1. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados.

4.1.5. Comprovação de Titularidade das Debêntures

4.1.5.1. A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 terão sua titularidade comprovada pelo extrato em nome dos titulares das Debêntures expedido pela B3.

4.1.6. Tipo, Conversibilidade e Permutabilidade

4.1.6.1. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza.

4.1.7. Espécie

4.1.7.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real e fidejussória, nos termos do artigo 58 da Lei das S.A.

4.2. Subscrição

4.2.1. Prazo de Subscrição

4.2.1.1. As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, conforme Cláusula 3.9.1 acima.

4.2.2. Preço de Subscrição

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

4.2.2.1. O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, conforme definida abaixo, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Emissão até a data da efetiva subscrição e integralização, podendo-se aplicar ágio ou deságio no ato da subscrição, desde que em igualdade de condições a todos os investidores.

4.3. Integralização e Forma de Pagamento

4.3.1. As Debêntures da Série 1 e as Debêntures da Série 2 desta Emissão serão subscritas e integralizadas a vista, dentro do prazo de distribuição pública, conforme Cláusula 3.9.1 acima, em moeda corrente nacional ("Datas de Integralização"), de acordo com os procedimentos da B3.

4.3.2. As Debêntures poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures, desde que seja aplicado à totalidade das Debêntures.

4.4. Direito de Preferência

4.4.1. Não há qualquer direito de preferência na subscrição das Debêntures.

4.5. Atualização do Valor Nominal Unitário

4.5.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série 1 não será corrigido ou atualizado monetariamente por qualquer índice.

4.5.2. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures da Série 2 será atualizado monetariamente conforme variação do IPCA – Índice de Preço ao Consumidor Amplo, ("IPCA"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, de cada uma das Debêntures da Série 2, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão ("Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado"). O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Série 2 será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

2° Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Série 2 será calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures da Série 2 será calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{\mathrm{NI}_k}{\mathrm{NI}_{k-1}} \right) \right]^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

n = número total de números-índices considerados na Atualização Monetária de cada uma das Debêntures da Série 2, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures da Série 2. Após a data de aniversário, o "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da Debênture;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a última data de aniversário das Debêntures da Série 2 e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de aniversário imediatamente subsequente, sendo "dut" um número inteiro.

4.5.2.1. A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

4.5.2.2. Os fatores resultantes das expressões acima são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.5.2.3. Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

consecutivas. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

4.5.2.4. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série 2 previstas nesta Escritura de Emissão, 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 multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Debenturistas, quando da divulgação posterior do IPCA, apenas a atualização do Valor Nominal Unitário com o índice do mês subsequente, quando da sua divulgação antes do cálculo da obrigação mensal.

4.5.2.5. 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 da Série 2 por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização das Debêntures da Série 2 a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização das Debêntures da Série 2, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série 2 previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de atualização para as Debêntures da Série 2. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas prevista acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série 2 previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série 2 previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente. Caso, na Assembleia Geral de Debenturistas prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da Série 2 entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, a maioria, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma), das Debêntures em Circulação, conforme definição da Cláusula 9.8.1 abaixo, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures da Série 2, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas prevista acima ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Série 2, acrescido da Remuneração das Debêntures da Série 2, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Série 2 imediatamente

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série 2 previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

4.6. Remuneração das Debêntures

4.6.1. Os juros calculados desde a Data de Emissão, nos termos desta Cláusula 4.6, serão pagos mensalmente apenas após o período de carência de 18 (dezoito) meses; ou seja, à partir do 19º (décimo nono) mês, inclusive, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de maio de 2020 e os demais no mesmo dia nos meses subsequentes. Para fins de esclarecimento, os juros acruados e não pagos durante os 18 (dezoito) meses de carência serão incorporados ao Valor Nominal Unitário ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures a partir da Data de Emissão em 15 de maio de 2020 ("Data de Incorporação dos Juros").

4.6.2. Remuneração das Debêntures da Série 1

4.6.2.1. As Debêntures da Série 1 farão jus a uma remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 5,89% (cinco inteiros e oitenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série 1, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão das Debêntures da Série 1 ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Série 1 imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures da Série 1" e "Período de Capitalização", respectivamente). O cálculo da Remuneração das Debêntures da Série 1 obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Série 1 devidos em cada Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Série 1, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)

Onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização das Debêntures da Série 1 até a data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

Sendo que:

n = Número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização das Debêntures da Série 1, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

TDI =Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DIk= Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread/100 + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

Spread = 5,8900

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão, Data de Incorporação dos Juros ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

Observações:

- O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

4.6.2.2. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série 1 previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI;

4.6.2.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures da Série 1 por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Série 1 a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Série 1, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série 1 previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Série 1. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas prevista acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série 1 previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série 1 previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente. Caso, na Assembleia Geral de Debenturistas prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da Série 1 entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, a maioria, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma), das Debêntures em Circulação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures da Série 1, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

realização da Assembleia Geral de Debenturistas prevista acima ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures da Série 1, acrescido da Remuneração das Debêntures da Série 1, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Série 1 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Série 1 previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.6.3. Remuneração das Debêntures da Série 2

4.6.3.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Série 2, incidirão juros remuneratórios de 11,00% (onze 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, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Série 2 desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Série 2 imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures da Série 2" e, conjuntamente com a Remuneração das Debêntures da Série 1, "Remuneração das Debêntures"). Os juros da serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Série 2 devidos em cada Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Série 2, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

Sendo que:

taxa = 11,0000; e

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão, Data de Incorporação dos Juros ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Série 2 imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

4.7. Amortização Antecipada Parcial

4.7.1. A Emissora poderá, a partir da data da primeira integralização das Debêntures e a qualquer momento, realizar a amortização antecipada das Debêntures de forma parcial, limitada a até R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sem a incidência de prêmio, de forma proporcional entre as Debêntures da Série 1 e as Debêntures da Série 2 e cada um dos seus respectivos Debenturistas ("Amortização Antecipada Parcial").

4.7.2. A Amortização Antecipada Parcial das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.10 abaixo, sendo certo que, em qualquer um dos casos, deverá haver notificação para o Agente Fiduciário e à B3, com 3 (três) dias úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Antecipada Parcial, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Antecipada Parcial, nos termos aqui previstos; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, da totalidade das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures e dos Encargos Moratórios, se for o caso, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior até a data da Amortização Antecipada Parcial; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Parcial.

4.7.3. A Amortização Antecipada Parcial para as Debêntures registradas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3.

4.7.4. A realização da Amortização Antecipada Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures.

4.8.Amortização Programada

4.8.1. Após decorrido um prazo de carência de 18 (dezoito) meses contado da Data de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures será amortizado em 30 (trinta) parcelas mensais, sendo a primeira em 15 de maio de 2020, serão liquidadas nas datas e percentuais aduzidos na tabela abaixo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"):

Parcela	Percentual de Amortização	Data de Pagamento
1ª	3,3333%	15 de maio de 2020
2ª	3,4483%	15 de junho de 2020
3ª	3,5714%	15 de julho de 2020

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

Parcela	Percentual de Amortização	Data de Pagamento
4ª	3,7037%	15 de agosto de 2020
5ª	3,8462%	15 de setembro de 2020
6ª	4,0000%	15 de outubro de 2020
7ª	4,1667%	15 de novembro de 2020
8ª	4,3478%	15 de dezembro de 2020
9ª	4,5455%	15 de janeiro de 2021
10ª	4,7619%	15 de fevereiro de 2021
11ª	5,0000%	15 de março de 2021
12ª	5,2632%	15 de abril de 2021
13ª	5,5556%	15 de maio de 2021
14ª	5,8824%	15 de junho de 2021
15ª	6,2500%	15 de julho de 2021
16ª	6,6667%	15 de agosto de 2021
17ª	7,1429%	15 de setembro de 2021
18ª	7,6923%	15 de outubro de 2021
19ª	8,3333%	15 de novembro de 2021
20ª	9,0909%	15 de dezembro de 2021
21ª	10,0000%	15 de janeiro de 2022
22ª	11,1111%	15 de fevereiro de 2022
23ª	12,5000%	15 de março de 2022
24ª	14,2857%	15 de abril de 2022
25ª	16,6667%	15 de maio de 2022
26ª	20,0000%	15 de junho de 2022
27ª	25,0000%	15 de julho de 2022
28ª	33,3333%	15 de agosto de 2022
29ª	50,0000%	15 de setembro de 2022
30ª	100,0000%	Data de Vencimento

4.9. Condições de Pagamento

4.9.1. Local de Pagamento e Imunidade Tributária

4.9.1.1. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na B3, (a) na sede da Emissora ou (b) conforme o caso, pelo Escriturador contratada para este fim.

4.9.1.2. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Escriturador, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor. Serão de responsabilidade do Banco Liquidante a avaliação e validação da imunidade ou isenção tributária, podendo, inclusive, solicitar documentos adicionais para a comprovação de mencionada situação jurídica tributária. Desta forma, enquanto pendente o processo de avaliação, não poderá ser imputada à Emissora ou ao Banco Liquidante qualquer responsabilidade pelo não pagamento no prazo estabelecido através desta Escritura de Emissão.

4.9.2. Prorrogação dos Prazos

4.9.2.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo, ou ainda, quando não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

4.9.3. Encargos Moratórios

4.9.3.1. Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

4.9.4. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.9.4.1. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração das Debêntures e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.10. Publicidade

4.10.1. Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas serão publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo, na forma de aviso e quando exigido pela legislação, e no jornal "O Dia", observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das S.A. e as limitações impostas pela Instrução CVM nº 476/09 em relação à publicidade da oferta pública das Debêntures com esforços restritos

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

de distribuição e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação em 5 (cinco) dias úteis contados da data da sua realização.

4.11. Garantias Reais

4.11.1. **Promessa de Cessão de Direitos Creditórios dos Lotes**. Observado o disposto na Cláusula 4.11.1.3 abaixo, em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, moratórias, presentes e/ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas às Debêntures ("Obrigações Garantidas"), (i) a CIPASA, por meio de suas subsidiárias diretas ou indiretas, outorga aos Debenturistas, promessas de cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes da alienação de bens imóveis objeto de contratos de parceria imobiliária celebrados pela CIPASA e/ou pelas subsidiárias diretas e/ou indiretas da CIPASA ("Sociedades Detentoras dos Lotes") com os proprietários dos imóveis, que representam nesta data 120% (cento e vinte por cento) do Valor Total de Emissão das Debêntures das Emissoras, conforme listados no Anexo 4.11.1 ("Lotes") nos termos do "Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Promessa de Cessão de Direitos Creditórios"), a ser celebrado entre a Emissora e/ou a CIPASA, o Agente Fiduciário e as Sociedades Detentoras dos Lotes, conforme o caso, na Data de Emissão ("Promessa de Cessão de Direitos Creditórios").

4.11.1.1. A Emissora e a CIPASA deverão providenciar e entregar ao Agente Fiduciário, até o dia 30 de maio de cada exercício social, um relatório indicando (a) os valores das operações de compra e venda dos bens imóveis que fazem parte dos Lotes realizados no período de 12 (doze) meses anteriores, com o cronograma de recebimento de tais valores; e (b) o montante (em Reais) dos Lotes ainda em estoque ("Relatório dos Lotes").

4.11.1.2. Caso o Relatório dos Lotes indique um valor total agregado dos itens (a) e (b) da Cláusula 4.12 acima, abaixo do percentual de 120% (cento e vinte por cento) do Valor Total de Emissão das Debêntures das Emissoras, a CIPASA obriga-se a incluir novos lotes e/ou substituir os Lotes atuais constantes no Anexo 4.11.1 desta Escritura de Emissão de forma a manter e/ou recompor o percentual acima estabelecido ao longo da vigência desta Escritura de Emissão e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou alteração desta Escritura de Emissão para formalizar a nova lista de Lotes.

4.11.1.3. Na hipótese da CIPASA estar inadimplente com as Dívidas Existentes da CIPASA, o limite estabelecido na Cláusula 4.11.1 acima será reduzido até o montante do saldo devedor das Debêntures CIPASA. Para fins desta Cláusula, "Dívidas Existentes da CIPASA" significa os instrumentos de dívidas listados no Anexo 4.11.1.3 deste Contrato.

4.11.2. Promessa de Cessão de Direitos Creditórios Supervenientes de Retiradas do Prosperitas. Em garantia do pontual e integral adimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora e o Prosperitas outorgam aos Debenturistas, uma promessa de cessão fiduciária sobre os direitos

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

creditórios decorrente de retiradas a serem realizadas, direta ou indiretamente, pelo Prosperitas na **BRC VII Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, nº 30, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.241.661/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.223.978.026 (nova denominação da Confidere Cidade Nova e sucessora, por incorporação, da BRC VII Empreendimentos Imobiliários Ltda.) ("BRC VII"), na **REC SUL S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Av. João Gualberto, nº 780, 4º andar, Alto da Glória, CEP 80030-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.357.744/0001-72 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCEPAR sob o NIRE nº 41.300.082.928 ("REC Sul") e na **REC LOG 2 S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 510, 7º andar, Parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.980.045/0001-59 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.386.689("REC LOG", e, conjuntamente com BRC VII e REC Sul, as "Sociedades Investidas"), mediante assinatura do "Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Em Garantia" a ser firmado entre a Emissora, Prosperitas e o Agente Fiduciário ("Promessa de Cessão de Retiradas").

4.11.2.1.A Emissora e o Prosperitas deverão providenciar e entregar até o dia 30 de maio de cada exercício social, uma avaliação do valor de mercado atualizada dos imóveis detidos pelas Sociedades Investidas, conforme listados no Anexo 4.11.2.1 ("Imóveis"), a ser elaborada por uma empresa de avaliação de renome e reputação ilibada ("Laudo de Avaliação dos Imóveis").

4.11.2.2. Conjuntamente com o Laudo de Avaliação dos Imóveis previsto na Cláusula 4.11.2.1, a Emissora e o Prosperitas deverão apresentar aos Debenturistas um relatório do endividamento atualizado dos Imóveis e outras dívidas garantidas pelos Imóveis, exceto a dívida oriunda da própria emissão das Debêntures e das Debêntures da CIPASA, acompanhado de cópia dos respectivos instrumentos de dívida refletidos em tal relatório ("Relatório de Endividamento").

4.11.2.3. No prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão, a Emissora e as Garantidoras obrigam-se a constituir uma cessão fiduciária de: (a) direitos creditórios das Sociedades Investidas que sobejarem o pagamento integral das Dívidas Originais; e (b) no caso de inadimplemento das Dívidas Originais, conforme abaixo definido, e execução de toda e qualquer garantia sobre os Imóveis pelos credores das Dívidas Originais, os direitos creditórios obtidos com tal execução (incluindo, mas não se limitando aos valores obtidos com a cessão, alienação, transferência a qualquer título do Imóvel), que sobejarem os valores utilizados para o pagamento integral das Dívidas Originais, sendo certo que os direitos creditórios descritos nos itens (a) e (b) deverão ser cedidos até o limite do percentual que o Prosperitas tem direito de acordo com sua participação, direta ou indireta, no capital social das Sociedades Investidas.

4.11.3. Alienação Fiduciária das Ações da Emissora. Em garantia do pontual e integral adimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora na qualidade de acionista titular de ações ordinárias que integram o capital social da CIPASA, aliena fiduciariamente aos Debenturistas a totalidade das ações ordinárias detidas pela Emissora na CIPASA, nos termos do "Instrumento

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, com anuência da CIPASA ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e "Alienação Fiduciária de Ações", e, em conjunto com a Promessa de Cessão de Direitos Creditórios e a Promessa de Cessão de Retiradas, "Contratos de Garantia" e "Garantias Reais").

4.11.4.Compartilhamento de Garantias Reais. Fica expressamente consignado que as Garantias Reais outorgadas no âmbito desta Escritura de Emissão servirão também como garantia para a Emissão CIPASA, sendo que os Contratos de Garantia regularão os termos, condições e limites do compartilhamento das Garantias Reais e sua eventual execução.

4.12. Garantia Fidejussória

4.12.1. Ainda em garantia do pontual e integral adimplemento das Obrigações Garantidas no âmbito desta Escritura de Emissão, a CIPASA e o Prosperitas ("Fiadores") prestam fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como fiadores e responsáveis pelo fiel, pontual, e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, conforme os termos, condições e limites abaixo delineados ("Fiança" e, em conjunto com as Garantias Reais, "Garantias").

4.12.1.1. Na hipótese de a CIPASA estar inadimplente com as Dívidas Existentes da CIPASA, a Fiança ficará subordinada à quitação das Dívidas Existentes da CIPASA.

4.12.2. Observado o disposto na Cláusula 4.12.1.1 acima, as Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores de forma solidária com a Emissora, podendo os Debenturistas exigirem as Obrigações Garantidas imediata e diretamente de quaisquer dos Fiadores ou da Emissora, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora ou os Fiadores venham a ter ou exercer em relação às suas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, resguardado o direito de regresso dos Fiadores.

4.12.3. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores em relação à Fiança ora prestada será efetuado de modo que o titular das Debêntures receba dos Fiadores os valores que seriam recebidos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emissora, ou seja, livres e líquidos de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, nos termos desta Escritura de Emissão, fora do âmbito da B3.

4.12.4. Verificada a mora das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 397 do Código Civil, os Fiadores deverão efetuar, em até 12 (doze) dias úteis contados da data do recebimento de notificação por escrito do Agente Fiduciário a respeito da mora, pagar o valor das Obrigações Garantidas devidas e não pagas pela Emissora.

4.12.5. Observado o disposto na Cláusula 4.12.1.1 acima, os Fiadores expressamente (i) renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

do Código Civil e 130 e artigo 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil") (ii) em razão da obrigação solidária, reconhecem que não lhe assiste o benefício de ordem; e (iii) nomeiam a Emissora como legítima e eficaz procuradora para os fins de recebimento de qualquer notificação, comunicação ou citação em relação a eventual execução da Fiança.

4.12.6. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

4.12.7. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto da presente Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente por eles honrada.

4.12.8. A presente fiança entra em vigor da Data de Emissão e permanecerá válida em todos os seus termos, expirando, independentemente de notificação ao Agente Fiduciário, com o pagamento total e final, válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que somente a partir de tal data os Fiadores estarão desobrigado de efetuar qualquer pagamento relativo a esta Escritura de Emissão.

4.12.9. Os Fiadores, desde já, reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO V - REPACTUAÇÃO, RESGATE ANTECIPADO, AQUISIÇÃO FACULTATIVA

5.1. Repactuação.

5.1.1. Não será aplicável às Debêntures qualquer tipo de repactuação.

5.2. Resgate Antecipado Facultativo

5.2.1. Quanto ao resgate antecipado facultativo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures a qualquer momento, mediante o pagamento de prêmio correspondente a 1,0% (um por cento) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo").

5.2.2. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da Cláusula 5.2.1 acima, a Emissora se compromete a notificar por escrito, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data em que espera-se que ocorra o Resgate Antecipado Facultativo, o Agente Fiduciário, as Garantidoras e a B3, observadas as regras e informações constantes na Cláusula 11.1 desta Escritura de Emissão, acerca da sua intenção.

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

5.2.3. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser feito de acordo com a Cláusula 4.9.1.1, na data indicada no comunicado de resgate. Caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na B3, o evento seguirá os procedimentos previstos pela B3.

5.2.4. As Debêntures resgatadas pela Emissora, nos termos aqui previstos, deverão ser liquidadas e canceladas pela Emissora.

5.3. Resgate Antecipado Obrigatório

5.3.1. A Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, a critério dos Debenturistas representantes de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) das Debêntures em Circulação, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Resgate Antecipado Obrigatório"):

(i) substituição ou destituição da administradora do Prosperitas, HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A.;

(ii) substituição ou destituição da gestora do Prosperitas, HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A.;

(iii) mudança de Controle (conforme definido abaixo) da HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A.;

(iv) renúncia e/ou destituição, por qualquer motivo, do Sr. Maximo Pinheiro Lima Netto do cargo de diretor da HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A.;

(v) Captação de recursos e/ou outorga de garantia real ou fidejussória pelas Sociedades Investidas, através de qualquer operação financeira em que sejam parte como devedora e/ou garantidora, incluindo, mas não se limitando a empréstimos no mercado local ou internacional, instrumentos derivativos e operações similares ou de mercado de capitais, exceção feita a captação de recursos utilizados exclusivamente para pagamento das dívidas listadas no Anexo 5.3.1(v) ("Dívidas Originais") e desde que tais captações não superem os valores das Dívidas Originais em mais do que R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e não prejudiquem as Garantias;

(vi) qualquer forma de deliberação e/ou ato de distribuição de rendimentos, amortização, resgate de cotas, e/ou qualquer outra forma de distribuição de recursos pelo Prosperitas aos seus respectivos cotistas, sendo que o pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório dever ser feito anteriormente a qualquer distribuição aos cotistas do Prosperitas.

5.3.2. Em sendo deliberado o Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora deverá realizar o referido resgate em até 15 (quinze) dias úteis contados da deliberação nesse sentido.

5.3.3. Em havendo o Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora, dentro do prazo estabelecido na Cláusula acima, deverá notificar por escrito o Agente Fiduciário e a B3, com antecedência

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

mínima de 3 (três) dias úteis à realização do pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório ("Notificação do Resgate Obrigatório"). A Notificação do Resgate Obrigatório deverá conter: (i) a data para o pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório; e (ii) o valor do Resgate Antecipado Obrigatório.

5.3.4. Não obstante o quanto disposto na acima, o pagamento das Debêntures resgatadas será feito pela Emissora por meio dos procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 e, para as Debêntures que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, por meio do Banco Liquidante.

5.3.5. O valor a ser pago ao Debenturista em razão do Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, da totalidade das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures e dos Encargos Moratórios, se for o caso, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado Obrigatório.

5.3.6. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Obrigatório serão obrigatoriamente liquidadas e canceladas pela Emissora.

5.4. Aquisição Facultativa

5.4.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, adquirir no mercado as Debêntures, desde que observe as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, observado o disposto no artigo 55, §2º, da Lei das S.A. As Debêntures objeto deste procedimento poderão (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado, desde que obedecida as regras do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das Debêntures das demais Debêntures.

CAPÍTULO VI - VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas, em até 2 (dois) dias úteis contados da ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nesta cláusula, para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado das Debêntures (cada um deles, um "Evento de Vencimento Antecipado"):

(i) descumprimento, pela Emissora, de quaisquer obrigações pecuniárias oriundas da Emissão, em especial aquelas referentes aos pagamentos do Valor Nominal Unitário e Remuneração pactuados com relação às Debêntures não sanados no prazo máximo de 12 (doze) dias úteis contado da data dos respectivos vencimentos;

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoas Jurídicas da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento de comunicação escrita do referido descumprimento enviada (a) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (b) pelo Agente Fiduciário à Emissora, o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura/remediação específico nesta Escritura de Emissão;

(iii) inadimplemento, desde que observados os eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos, de quaisquer obrigações pecuniárias oriundas de operação financeira ou acordo do qual a Emissora, ou qualquer de suas controladas, seja parte como devedora (incluindo, mas não se limitando a empréstimos no mercado local ou internacional, instrumentos derivativos e operações similares) ou de mercado de capitais contratada pela Emissora, ou qualquer de suas controladas, cujo valor unitário ou agregado, seja superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

(iv) declaração de vencimento antecipado das Debêntures CIPASA pelos credores daquela emissão;

(v) aquisição do Controle da Emissora por pessoa, natural ou jurídica, ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum, sendo "Controle" entendido, cumulativamente, como: (a) a titularidade de direitos de sócio que assegurem, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembleia geral da Emissora e o poder de eleger a maioria dos administradores da Emissora; e (b) o uso efetivo do seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Emissora;

(vi) cisão, fusão ou incorporação, incluindo incorporação de ações, da Emissora, exceto se (a) previamente autorizada pelos Debenturistas; (b) for realizada exclusivamente entre Emissora e controladas e/ou entre controladas da Emissora; ou (c) seja assegurado aos Debenturistas o direito de resgate das Debêntures por eles detidas, nos termos do artigo 231, parágrafos 1º e 2º, da Lei das S.A.;

(vii) protesto de títulos contra a Emissora cujo montante, individual ou agregado, ultrapasse R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto se o referido protesto for decorrente de erro ou má-fé de terceiros devidamente comprovado pela Emissora, ou se for revogado ou cancelado, em qualquer dos casos, em até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, ou o valor do título protestado tenha sido depositado em juízo, observado o prazo de cura acima;

(viii) em caso de (a) decretação de falência da Emissora, (b) pedido de autofalência pela Emissora, (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora não elidido ou rejeitado no prazo legal, (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora independentemente de deferimento ou homologação por juiz competente, (e) a dissolução ou liquidação da Emissora e/ou do Prosperitas;

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(ix) decisão judicial de mérito transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Emissora, ou qualquer de suas controladas, que imponha obrigação de pagamento em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), desde que tal valor não seja pago ou garantido perante o juízo de execução no prazo legal;

(x) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, ativos e propriedades da Emissora, ou de qualquer de suas controladas, em montante cujo valor isolado ou agregado seja igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(xi) transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade por ações para sociedade empresária limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das S.A.;

(xii) comprovação de que quaisquer das declarações realizadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão são falsas, ou enganosas, ou ainda, de modo relevante, sejam incorretas ou incompletas na data e nas condições que foram prestadas;

(xiii) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações em relação às Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das S.A. através da distribuição de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio;

(xiv) se as obrigações de pagar da Emissora, previstas nesta Escritura de Emissão, deixarem de concorrer, no mínimo, em condições pari passu com as demais dívidas com privilégio especial da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência a estas por força de disposição legal;

(xv) mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique a atividade principal atualmente por ela praticada de forma relevante;

(xvi) não comprovação pela Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, acerca da correta destinação dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.7.1 acima;

(xvii) não constituição das Garantidas, por meio da celebração do Contrato de Promessa de Cessão de Direitos Creditórios; Promessa de Cessão de Retiradas e Contrato de Alienação Fiduciária de Ações na primeira data de integralização das Debêntures; (ii) do registro do Contrato de Promessa de Cessão de Direitos Creditórios; Promessa de Cessão de Retiradas e Contrato de Alienação Fiduciária junto aos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, nos termos e prazos dos referidos contratos; (iii) da averbação da constituição da Alienação Fiduciária de Ações de Ações no Livro de Registro de Ações Nominativas da CIPASA, sendo o registro e a averbação devidos nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (iv) não constituição da cessão fiduciária descrita na Cláusula 4.11.2.3. no prazo ali estabelecido;

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(xviii) descumprimento, pela Emissora e/ou das Garantidoras, conforme o caso, de qualquer obrigação prevista no Contrato de Promessa de Cessão de Direitos Creditórios, Promessa de Cessão de Retiradas e Contratos de Alienação Fiduciária de Ações não sanado no prazo de cura previsto nos referidos instrumentos;

(xix) se a Emissora e/ou as Garantidoras venderem, cederem, locarem ou de qualquer forma alienarem a totalidade ou parte relevante de seus ativos, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de forma a afetar a capacidade da Emissora e/ou das Garantidoras de cumprir com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Promessa de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças, Promessa de Cessão de Retiradas e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações.

(xx) não apresentação dos Laudos de Avaliação e/ou do Relatório de Endividamento dos Imóveis nos termos e prazos das Cláusulas 4.11.2.1 e 4.11.2.2, respectivamente desta Escritura de Emissão;

(xxi) caso a relação entre o *Equity Value* dos Imóveis e o valor do saldo devedor das Debêntures e das Debêntures da CIPASA na mesma data for inferior a 2,00, **exceto se** a tal redução for causada exclusivamente por uma desvalorização do valor de mercado dos Imóveis, conforme apontado no Laudo de Avaliação dos Imóveis, sem aumento do endividamento dos Imóveis (desconsiderando eventual incremento de tais dívidas em razão de juros e/ou atualização monetária), conforme abaixo definido. Para os fins desta cláusula, "*Equity Value*" significa a soma do valor de mercado dos Imóveis, conforme indicado no Laudo de Avaliação dos Imóveis, acrescido de todos os investimentos, caixa e equivalentes de caixa ***menos*** o valor de endividamento constante do Relatório de Endividamento.

6.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 6.1 acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas, nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão, devendo, neste caso, o Agente Fiduciário enviar, em até 1 (um) dia úÚtil da data em que tomar conhecimento, notificação escrita nesse sentido à Emissora e a B3.

6.1.2. Caso em Assembleia Geral de Debenturistas, os Debenturistas representando, no mínimo, a maioria, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma), das Debêntures em Circulação decidam pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão. Neste caso, o Agente Fiduciário, mediante comunicação por escrito à Emissora, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures

2° Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como dos demais encargos devidos e não pagos até a data do vencimento antecipado, apurado na forma da lei e de acordo com o disposto nesta Escritura de Emissão, fora do âmbito da B3.

6.1.3. Em não ocorrendo a declaração de vencimento antecipado pelo quórum previsto na Cláusula 6.1.2 acima, o Agente Fiduciário deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a não declaração do vencimento antecipado.

CAPÍTULO VII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E GARANTIDORAS

7.1. A Emissora e as Garantidoras adicionalmente se obrigam a:

(i) Fornecer ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de, no máximo, 150 (cento e cinquenta) dias contados do término de cada exercício social, **(1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; **(2)** declaração dos representantes legais da Emissora de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão; e **(3)** relatório demonstrando o *Equity Value* dos Imóveis;

(b) dentro de 10 (dez) dias úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada permitindo que o Agente Fiduciário, através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data da solicitação, a qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada;

(c) dentro de 5 (cinco) dias úteis após sua realização, notificação de convocação e cópias das atas de todas as Assembleias Gerais de Acionistas e Reuniões do Conselho de Administração da Emissora que sejam relacionadas à presente Emissão;

(d) dentro de 5 (cinco) dias úteis da data de seu envio aos Debenturistas ou da data em que forem divulgados ao mercado, cópia de todas as cartas e comunicados enviados, bem como os Avisos aos Debenturistas e atas de assembleias que, de qualquer forma, envolvam interesses dos Debenturistas;

(e) dentro de 5 (cinco) dias úteis após o recebimento, cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora que possa resultar em um efeito adverso relevante sobre as Debêntures ou sobre as Garantias prestadas em favor dos Debenturistas;

(f) imediatamente após a sua verificação, a ocorrência de ato ou fato que tenha resultado ou possa resultar em um efeito adverso relevante sobre as Debêntures ou sobre as Garantias prestadas em favor dos Debenturistas;

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(g) uma via original desta Escritura de Emissão e de eventuais aditamentos devidamente arquivadas na JUCESP em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva disponibilização do ato no protocolo de saída;

(h) os eventuais comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de vencimento;

(i) protocolar o pedido de arquivamento desta Escritura de Emissão e de eventuais aditamentos na JUCESP em até 10 (dez) dias úteis contados a partir da respectiva data de assinatura;

(j) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das S.A., promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor;

(k) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(l) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;

(m) cumprir todas as determinações da CVM, enviando documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas, conforme aplicáveis à Emissora;

(n) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;

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

(p) cumprir todas as leis e, em todos os aspectos relevantes, todas as regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;

(q) notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(r) notificar imediatamente o Agente Fiduciário e a entidade administradora de mercado organizado em que forem negociadas as Debêntures sobre qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora à CVM não

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

mais reflitam a real condição econômica e financeira da Emissora; ou (iii) sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(s) ressalvado e observado o dispostos nas Cláusulas 4.11.2 e 5.3.1 acima, não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das S.A., juros sobre capital próprio, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, se estiver em mora, relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos aos Debenturistas, relativos às Debêntures objeto desta Escritura de Emissão, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;

(t) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas passadas no curso normal de seus negócios;

(u) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas na B3;

(v) arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e (c) de contratação do Agente Fiduciário e do Banco Liquidante e Escriturador;

(w) exclusivamente no que se refere à Emissora, cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09, quais sejam:

(i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das S.A., e com as regras emitidas pela CVM;

(ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

(iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;

(iv) divulgar suas demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(v) manter os documentos mencionados nos subitens (iii) e (iv) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(vi) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 ("Instrução CVM nº 358/02"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação; e

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

(x) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Liquidante o Escriturador, a B3 e o Agente Fiduciário;

(y) repassar as informações referentes aos eventos das Debêntures ao Banco Liquidante, informando o Valor Nominal Unitário atualizado da véspera do evento até as 19h (dezenove horas) da véspera do evento;

(z) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que, previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios (devidos apenas na hipótese de cobrança judicial da dívida) e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;

(aa) cumprir rigorosamente o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, assim como, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(bb) não transferir ou, por qualquer forma, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura de Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim; e

(cc) comunicar os Debenturistas quando da contração de qualquer endividamento envolvendo ou que tenha repercussão, direta ou indireta, na situação financeira dos projetos, das Sociedades Investidas previamente ou dentro do prazo de até 10 (dez) dias contados da contração de tal endividamento.

7.2. As despesas a que se refere a alínea (z) da Cláusula 7.1 acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

(i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;

2° Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(ii) extração de certidões que não sejam disponibilizadas de forma gratuita e desde que não fornecidas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) dias contados da solicitação pelo Agente Fiduciário;

(iii) despesas de viagem, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário e forem, sempre que possível, antecipadamente aprovadas por escrito pela Emissora e devidamente comprovadas após seu pagamento, desde que razoáveis; e

(iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que venham a ser comprovadamente necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas, previamente aprovados pela Emissora.

CAPÍTULO VIII - AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. A Emissora nomeia e constitui a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, acima qualificada, como Agente Fiduciário da Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures perante a Emissora.

8.2. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro motivo de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

8.2.1. Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido na Cláusula 8.2 acima, caberá à Emissora efetuá-la.

8.2.2. A CVM poderá nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

8.2.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente este fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição.

8.2.4. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo de distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 9.8 abaixo.

8.2.5. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos na Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 ("Instrução CVM nº 583/16"), conforme alterada.

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

8.2.6. A substituição em caráter permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, que deverá ser averbado na JUCESP, onde será inscrita a presente Escritura de Emissão.

8.2.7. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de celebração da presente Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou cumprimento de todas suas obrigações sob esta Escritura de Emissão e a legislação em vigor.

8.2.8. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

8.3. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara, sob as penas da lei:

(i) é instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(ii) está devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;

(iii) não se encontra em nenhuma das situações de impedimento legal ou conflito de interesse previstas no artigo 66, parágrafo 3º da Lei das S.A., e/ou no artigo 6 da Instrução CVM nº 583/16, para exercer a função que lhe é conferida;

(iv) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;

(v) conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas cláusulas e condições;

(vi) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(vii) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") e pela CVM, incluindo as disposições da Circular BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme alterada;

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(x) verificou a consistência das informações contidas nesta Escritura de Emissão, na Data de Emissão;

(xi) a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura de Emissão tem poderes bastantes para tanto;

(xii) que esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil; e

(xiii) que a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário.

8.4. Além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM, em especial mas não se limitando, a Instrução CVM nº 583/16, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Debenturistas;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão e aquelas relativas às Garantias, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que esta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Debenturistas, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de tenha conhecimento;

(viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(ix) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora, das Garantidoras e/ou das Garantias, conforme aplicável;

(xi) examinar proposta de substituição das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xii) intimar a Emissora e/ou as Garantidoras a reforçar as Garantias na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiii) solicitar, se considerar necessário, auditoria externa na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;

(xiv) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, na forma da Cláusula 4.10 acima;

(xv) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e de seus endereços;

(xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xviii) comunicar os Debenturistas de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura de Emissão, indicando as consequências para os Debenturistas e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(xix) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, quando a substituição estiver autorizada por esta Escritura de Emissão, manifestando a sua expressa e justificada concordância ou discordância, conforme o caso;

(xx) cumprir as demais funções contidas nos Contratos de Garantia;

(xxi) elaborar relatórios anuais destinados aos Debenturistas, nos termos da alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das S.A. e do artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:

(a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(b) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Debenturistas;

(c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital social da Emissora relacionados a cláusulas desta Escritura de Emissão destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(d) quantidade de Debêntures emitidas, quantidade de Debêntures em Circulação e saldo cancelado no período;

(e) resgate, amortização, repactuação e pagamento de juros das Debêntures realizados no período, conforme aplicáveis;

(f) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;

(g) relação dos bens e valores entregues à administração do Agente Fiduciário;

(h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;

(i) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça a continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão; e

(j) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no período como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

1. denominação da companhia ofertante;
2. valor da emissão;
3. quantidade de valores mobiliários emitidos;
4. espécie e garantias envolvidas;
5. prazo de vencimento e taxa de juros dos valores mobiliários; e
6. inadimplemento pecuniário no período.

(xxii) disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores (website) o relatório a que se refere o item (xxi) aos Debenturistas, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora;

(xxiii) disponibilizar aos Debenturistas e demais participantes do mercado, em sua central de atendimento e/ou página na rede mundial de computadores (website), o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a ser calculado pela Emissora; e

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(xxiv) acompanhar a manutenção ratio do *Equity Value*, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora ou aos auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, e informar imediatamente os titulares de Debêntures de qualquer descumprimento do referido ratio.

8.5. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora e observados os termos desta Escritura de Emissão:

(i) declarar, observadas as condições da presente Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas, inclusive promover a excussão das Garantias;

(ii) requerer a falência da Emissora, nos termos da legislação pertinente;

(iii) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;

(iv) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial da Emissora; e

(v) excutir as Garantias da Emissão, conforme aplicável nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.

8.6. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 8.5, itens (i) a (iv) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação de Debenturistas representando, no mínimo, a maioria, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma), das Debêntures em Circulação.

8.7. Será devido ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, a seguinte remuneração: parcelas fixas bimestrais de R$ 3.000,00 (três mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida em 10 (dez) dias contados da assinatura da Escritura de Emissão e as demais na mesma data dos bimestres subsequentes. Referida remuneração será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora e desde que tal pagamento não incorra em duplicidade com a parcela acima mencionada.

8.7.1. Todas as parcelas mencionadas acima serão atualizadas, na menor periodicidade admitida na lei aplicável, pelo IPCA, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a serem corrigidos anualmente desde a data de pagamento da primeira parcela, calculados pro-rata dia se necessário.

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

8.7.2. A Emissora arcará com o custo dos tributos, incidentes sobre o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, quais sejam: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF.

8.7.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento). Na hipótese de inadimplemento não sanado em 30 (trinta) dias, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional a ser combinada com a Emissora pelo trabalho dedicado às atividades relacionadas a referido inadimplemento relativo à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário à Emissora de "Relatório de Horas". As atividades a que se refere este item estão relacionadas:

(i) à assessoria aos Debenturistas em processo de renegociação requerido pela Emissora;

(ii) ao comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou Debenturistas e/ou em Assembleias Gerais de Debenturistas; e

(iii) à implementação das consequentes decisões tomadas pelos Debenturistas.

8.7.4. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos Debenturistas, assim como as despesas reembolsáveis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia aos Debenturistas para cobertura de risco de sucumbência.

CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral ("Assembleia Geral de Debenturistas"), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das S.A., a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

9.2. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das S.A. sobre assembleia geral de acionistas. A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada, obrigatoriamente, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

9.3. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou (iv) pela CVM.

9.4. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

9.4.1. A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

9.4.2. A Assembleia Geral de Debenturistas somente poderá ser realizada, em segunda convocação, em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação.

9.5. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo que a Emissora deverá ser sempre convocada para referidos conclaves, respeitadas as regras e prazos de convocação aplicáveis aos Debenturistas.

9.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

9.7. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

9.8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não. Ressalvado o disposto na Cláusula 8.6 acima e nas Cláusulas 9.9 e 9.10 abaixo, as deliberações dependerão da aprovação de titulares de no mínimo, a maioria, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma), das Debêntures em Circulação.

9.8.1. Para efeito da constituição de qualquer quórum de instalação e/ou deliberação de uma Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere esta Escritura de Emissão, serão consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de titularidade de sociedades direta ou indiretamente controladas da Emissora, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados os votos em branco.

9.9. As deliberações que digam respeito aos Debenturistas, como, por exemplo, substituição do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante ou escriturador, também deverão ser tomadas por Debenturistas que representem pelo menos a maioria, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma), das Debêntures em Circulação. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto nela proferido.

9.10. A alteração dos quóruns qualificados previstos na presente Escritura de Emissão dependerá da aprovação por titulares da totalidade das Debêntures em Circulação.

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

CAPÍTULO X - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DAS GARANTIDORAS

10.1. A Emissora e/ou as Garantidoras, individualmente e sem solidariedade entre si, sem prejuízo das declarações por eles prestadas no âmbito dos Contratos de Garantias, declaram e garantem ao Agente Fiduciário que:

(i) São, conforme o caso, sociedades/fundo de investimento privado devidamente organizados, constituídos e existentes de acordo com as leis brasileiras;

(ii) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura de Emissão e obtiveram todos os poderes, licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à Emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelas Garantidoras e;

(iv) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) a Emissora e as Garantidoras estão cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas que sejam igualmente relevantes para a execução das atividades da Emissora, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social/finalidade de sua atividade. A Emissora e as Garantidoras estão obrigadas, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(vi) a celebração da Escritura de Emissão e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora e/ou as Garantidoras sejam parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou das Garantidoras, exceto por aqueles já existentes nesta data, ressalvadas as Garantias da Emissão pactuadas no âmbito dos Contratos de Garantias; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(vii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora e/ou as Garantidoras, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura de Emissão na JUCESP, o registro das Debêntures na B3 e o registro dos Contratos de Garantias em Cartórios de Títulos e Documentos;

(viii) não têm qualquer ligação com o Agente Fiduciário que os impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;

(ix) não têm conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das S.A. e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;

(x) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas passadas no curso normal de seus negócios;

(xi) têm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;

(xii) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(xiii) as demonstrações financeiras da Emissora e das Garantidoras apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora e das Garantidoras nas datas a que se referem, tendo sido devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil. Desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, a Emissora e as Garantidoras não têm conhecimento de nenhum efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora e as Garantidoras fora do curso normal de seus negócios que seja relevante para a Emissora, não houve qualquer alteração no capital social ou aumento substancial do endividamento da Emissora e das Garantidoras, conforme aplicável;

(xiv) manterá em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar à Emissora e/ou às Garantidoras a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento;

(xv) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são materialmente corretos, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora e no que se refere às Garantias prestadas pela Emissora e pelas Garantidoras, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora e das Garantidoras, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(xvi) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das situações econômico-financeiras ou jurídicas da Emissora e/ou das Garantidoras em prejuízo dos investidores das Debêntures;

(xvii) não há, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora e/ou as Garantidoras sejam parte (individualmente ou em conjunto) além daqueles apresentados em relação de processos sob a forma de planilha contendo seus principais dados, que, individualmente ou em conjunto, possam afetar negativa e materialmente a situação econômico-financeira da Emissora e/ou das Garantidoras;

(xviii) estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes à condução de seus negócios;

(xix) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da taxa aplicável conforme divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;

(xx) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(xxi) na data desta Escritura de Emissão, todas as declarações prestadas pela Emissora e/ou pelas Garantidoras e nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantias são inteiramente válidas, verdadeiras, completas e eficazes; e

(xxii) em conjunto com o Prosperitas, a Emissora declara e garante que, na presente data, o endividamento de cada um dos Imóveis é aquela constante no Anexo 5.3.1(v) à presente Escritura de Emissão.

CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição
São Paulo / SP, CEP 04543-000
At.: Jorge Carlos Nuñez
Tel.: (11) 3127-5500
E-mail: jorge.nunez@hsinvest.com

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(ii) Para o Agente Fiduciário:
SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10° Andar, Itaim Bibi
São Paulo / SP, CEP 03178-200
At.: André Yugo Higashino
Tel: 11 3048 9784
E-mail: andre.higashino @slw.com.br / fiduciário@slw.com.br

(iii) Para o Banco Liquidante e Escriturador:
BANCO PAULISTA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, Pinheiros
São Paulo / SP, CEP 05426-100
At.: Daniel Doll Lemos
Tel: 11 3299-2166
Fax: 11 3299-2150
E-mail: daniel@socopa.com.br

(iv) Para a B3:
B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM
Praça Antônio Prado, 48, 4º andar, Centro
São Paulo / SP, CEP 01010-901
At.: Superintendência de Ofertas de Valores Mobiliários de Renda Fixa
E-mail: valores.mobiliarios@b3.com.br

(v) Para CIPASA:
Rua Joaquim Floriano, 466, 8º andar, Bloco C, Ed. Brascan Corporate, Itaim Bibi
São Paulo / SP, CEP 04534-002
At.: Pedro Lodovici
Telefone: (11) 40960500
E-mail: pedro.lodovici@cipasa.com; juridico@cipasa.com; e funding@cipasa.com

(vi) Para Prosperitas:
HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 510, 7º andar,
Vila Nova Conceição, CEP 04543-000
At.: Jorge Carlos Nuñez
Telefone: (11) 3127-5500
E-mail: jorge.nunez@hsinvest.com

11.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, ou, ainda, por telegrama enviado aos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

pela máquina utilizada pelo remetente). 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

11.2.1.A mudança de qualquer dos endereços e/ou representantes dos destinatários acima deverá ser comunicada a todas as Partes pela Emissora, aplicando-se a mesma regra para as demais Partes mencionadas no presente instrumento no que se refere à obrigação de comunicarem a Emissora.

11.3. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão, entende-se por "dia útil" qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "dia útil", entende-se que o prazo será contado em dias corridos.

11.4. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a ele, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.5. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iii) alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA, conforme aplicável; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

11.6. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.7. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão 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.

11.8. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
3683295
MICROFILME

outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

11.9. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

11.10. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

11.11. LEI E FORO

11.11.1. Esta Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

11.11.2. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão, em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 1 de outubro de 2018.

[Restante da página intencionalmente deixado em branco;
página de assinaturas segue]

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

(página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, nos Termos da Instrução CVM nº 476/09, da REC CIPASA S.A.", celebrado entre REC CIPASA S.A. e SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., em 1 de outubro de 2018)

REC CIPASA S.A.

Nome: Jorge Carlos Nuñez
Cargo: RG 53.763.945-7
CPF 212.805.468-03

Nome: Bruno Sampaio Greve
Cargo: RG: 44.786.237-6
CPF: 332.913.348-17

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Nome: André Yugo Higashino
Cargo:

Nome: Douglas Constantino Ferreira
Cargo:

Garantidoras:

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Nome: Pedro Lodovici
Cargo: RG 23.616.431-4
CPF 164.224.128-86

Magno de Souza Soares
CPF: 100.502.017-51
RG: 20.228.953-4

PROSPERITAS III REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATEGIA

Nome: Bruno Sampaio Greve
Cargo: RG: 44.786.237-6
CPF: 332.913.348-17

Angel David Ariaz
RNE. V333200-N
CPF. 228.295.328/21

Testemunhas:

1. _____
Nome: Fabiana Ramos Fernandes
RG: RG: 27.019.359-5 SSP-SP
CPF: CPF: 148.224.268-07

2. _____
Nome: Fernanda Nicolau Bonke Faria
RG: RG nº 32.851.666-1
CPF: CPF nº 359.167.018-96

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO DEBÊNTURE
FLÁVIA R. BRITTO
SECRETÁRIA GERAL
ED002651-7/000
JUCESP
JUCESP 10 OUT 2018 SEDE

CMA - 243105v1

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

Anexo 4.11.1
Lista dos Lotes

Cód. Lote	Sociedade Detentoras dos Lotes	CNPJ	Nome dos Loteamentos	Cidade	UF	Lançamento	Número de Lote em estoque dado em Garantia	Valor Atualizado do Estoque em Garantia R$ MM
ccnPAR1-1	CIPASA PARAUAPEBAS PAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	17.548.204/0001-64	ALVORÁ PARAUAPEBAS	Parauapebas	PA	out/14	501	63,0
ccnPAR1-2	CIPASA PARAUAPEBAS PAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	17.548.291/0001-50	ALVORÁ VILLAGIO	Parauapebas	PA	nov/13	424	43,3
cduJUN1-1	CIPASA JUNDIAÍ JND1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	17.548.243/0001-61	BOSQUE DO HORTO	Jundiaí	SP	ago/13	8	76,8
cduCRI1-1	CIPASA CAMACARI CRI1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	16.798.830/0001-46	VIVEA NOVA CAMAÇARI / VERANA RESIDENCIAL I	Camaçari	BA	nov/13	226	86,1
CDURGR1-1	CIPASA RIO GRANDE IBO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	17.021.600/0001-39	VIVEA RIO GRANDE	Rio Grande	RS	ago/14	4	11,2
ccnPAR1-2b	CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	05.262.743/0001-53	PARAUAPEBAS 5	Parauapebas	PA	out/14	5	10,9

CMA - 243105v1

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

Anexo 4.11.2.1
Lista de Imóveis

1. Imóvel objeto da matrícula nº 28.473, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araucária, Estado do Paraná, correspondente a área de terreno sob denominação "Área 1", com 386.203,62m3 (trezentos e oitenta e seis mil, duzentos e três metros e sessenta e dois decímetros quadrados).

2. Imóvel objeto da matrícula nº 43.034, inscrita no 7º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, a qual é oriunda do remembramento das matrículas nºs 41587 e 3310-2f, ambas do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ.

3. Imóvel objeto da matrícula nº 171.226, inscrita na 8º Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba – Paraná, correspondente à área do lote "B", resultante da unificação dos Lote "5-A", "3-B", "A-2" e "X-1".

Anexo 4.11.1.3
Dívidas Existentes da CIPASA

Operações Financeiras	
Dívidas da Cipasa	**Saldo Devedor em 31/08/2018**
2ª Emissão de Debêntures da Cipasa	R$ 30.042.565
5ª Emissão de Debêntures da Cipasa	R$ 8.956.169
CCB - Banco Credit Suisse - nº CSBRA20140500153, CSBRA20140500154, CSBRA20140500155, CSBRA20140500156, CSBRA20140500157	R$ 5.162.053
CCB - Banco Safra - nº 002865691	R$ 858.425
CCB - Banco Pan - nº 76160	R$ 1.897.176
CCB - Banco Pan - nº 76555	R$ 4.044.428
CCB - Banco Pine - nº 7100266	R$ 2.677.944
CCB - Banco Original - nº CBI00673016	R$ 28.530.450
Dívidas nas SPEs da Cipasa	**Saldo Devedor em 31/08/2018**
CCB - Banco BMG - nº 24.01.55950 (Cipasa Pontal)	R$ 2.159.388
CCB - Banco BMG - nº 24.86.55727 (Cipasa Cachoeiro)	R$ 2.075.975
CCB - Banco Indusval - nº 942880 (Cipasa Teresina)	R$ 12.242.349
Securitizações	**Saldo Devedor**
21ª Série da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora	R$ 8.810.755
47ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora	R$ 14.170.733
63ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora	R$ 23.751.931
Série Única da 1ª Emissão da Isec (Nova Colorado)	R$ 27.803.951
19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Isec (Nova Colorado)	R$ 22.463.285

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

CMA - 243105v1

Instrumento Particula de Promessa de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, celebrado entre Cipasa e Mérito em 24.05.2018, que tem como escopo a venda das ações detidas pela Cipasa na Nova Colorado à Mérito Realty Ltda.	R$ 43.645.945
32ª, 33ª e 34ª Séries da 1ª Emissão da Isec (Nova Colorado)	R$ 35.246.757
22ª Série da 1ª Emissão da Isec	R$ 7.233.428
Instrumentos Particulares de Cessões de Créditos e Outras Avenças, celebrado entre Cipasa Canoas, Cipasa Macapá, Gatria e Cipasa.	R$ 35.703.243
CCIs emitidas pela Domus Companhia Hipotecária, no âmbito do Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário, celebrado em 15.06.2016, sendo que as CCIs tem como investidore a Horus GGR.	R$ 4.958.770
23ª e 24ª Séries da 1ª Emissão da Isec	R$ 21.907.773
71ª e 72ª Séries da 4ª Emissão da Gaia	R$ 1.198.545
Cessão de Recebíveis no âmbito do 8º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato para Desenvolvimento Conjunto de Empreendimento Imobiliário, celebrado em 16.03.2018.	R$ 3.586.547
Instrumento Particular de Cessão de Cédulas de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre Cipasa, Cipasa Porto Velho e CHB em 20.04.2017.	R$ 1.450.214
Obrigações para finalização de obras	
Projeto	**Saldo à incorrer obras**
Aldeia da Serra, SP (Altavis Aldeia)	R$ 1.348.283
Camaçari, BA (Vivea Nova Camaçari/ Verana Residencial I)	R$ 6.703.357
Guarapari, ES (Reserva Amary)	R$ 4.554.271
Teresina, PI (Verana Teresina)	R$ 1.120.816
Várzea Grande, MT (Verana Várzea Grande)	R$ 7.291.440
Porto Velho, RO (Verana Porto Velho)	R$ 125.059
Obrigações com cumprimento dos Termos de Compromisso de recuperação ambiental	
Projeto	**Valor**

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

Campinas, SP (Urban Parque)	TCRA	TCRA 64.937/06 TCRA 79.123/12 (NOVAÇÃO)	R$ 274.553
	TCCA	SMMA Processo 64.937/06	
Santana de Parnaíba, SP (Altavis Aldeia)	TCRA	TCRA 112.053/13	R$ 285.176
	TCRA	TCRA 98.601/15	R$ 3.561
	TCCA	TCCA 42/18	R$ 26.600
	TCRA	TCRA 72.354/18	R$ 7.765
	PRAD	PRAD (danos causados pela obra de drenagem)	não disponível
Jundiaí, SP (Bosque do Horto)	TCRA	TCRA 17.723/13	R$ 336.033
	TCRA	TCRA 64.784/15	R$ 46.472
	TCRA	TCRA 72881/16	R$ 1.038.901
São José dos Campos, SP (Verana S. J. Campos)	TCRA	TCRA 87.879/12	R$ 204.877
	TCRA	TCRA 55.519/17	
	TCRA	NOVAÇÃO	
Salto, SP	TCRA	TCRA 113.562 / 2010	R$ 125.799

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

CMA - 243105v1

(Central Parque)	TCRA	TCRA 29.823 / 2011	R$ 14.146
	TCRA	TCRA 119.332 / 2013	R$ 5.787
	TCCA	TCRA 03/14 (PREFEITURA)	R$ 2.570
Salto, SP	TCRA	TCRA 12.982 /2014	R$ 83.404
(Lotes Comerciais)	TCRA	TCRA 13.072 / 2014	R$ 113.777
Piracicaba, SP (Villa D'Aquila)	TCRA	TCRA 71.923 / 2010	R$ 148.655
Piracicaba, SP (Villa Bela Vista)	TCRA	TCRA 68.930 / 2014	R$ 166.394
Marília, SP (Verana Parque Alvorada)	TCRA	TCRA 122.845 / 2013	R$ 80.499
Sumaré, SP (Praça do Sol)	TCRA	TCRA 92.668 / 2015	R$ 57.389
Paulínia, SP (Residencial Viacava)	TCRA	TCRA 23.476 / 2009	R$ 73.145
Ribeirão Preto, SP	TCCA	SMA Termo de Comprom. Implantação firmado em 22/12/2010	não disponível
(Terras de Santa Martha)	TCCA	SMA TCRDA 95 / 2014 Extração das Árvores	não disponível
	TCRA	TCRA 104.225 / 2013	R$ 227.363

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

CMA - 243105v1

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 3683295

Anexo 5.3(v)
Dívidas Originais

- Cédulas de Crédito Bancário – Mútuo nºs 0136/13, 0224/13, 0202/13, 0177/13 e 0157/13, todas emitidas em 11 de junho de 2013 e conforme aditadas de tempos e tempos ("CCBS"), contratadas pela REC Sul junto ao Banco Pine S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 8501, 29º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.144.175/0001-20; e

- Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, que por sua vez servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BRC VII e da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BRC VII.