PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 94ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 22276
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04506-000

Lastreados em créditos imobiliários oriundos de debêntures de colocação privada emitidas pela

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 20524
CNPJ/MF nº 43.470.988/0001-65
Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, São Paulo – SP, CEP 01455-000

no montante total de, inicialmente,

R$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: BRAPCSCRI2Q5
REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2017/030, CONCEDIDO EM 23 DE OUTUBRO DE 2017.

EMISSÃO DE, INICIALMENTE, 200.000 (DUZENTOS MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI"), NOMINATIVOS, ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA ("OFERTA"), DA 94ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A. ("EMISSORA" OU "SECURITIZADORA"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$1.000,00 (UM MIL REAIS) ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO"), DELIBERADA PELA REUNIÃO DE DIRETORIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 7 DE AGOSTO DE 2017, CUJA ATA FOI REGISTRADA NA JUCESP SOB O Nº 377.752/17-4 EM 18 DE AGOSTO DE 2017 E PUBLICADA NO JORNAL "DCI – DIÁRIO COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS" E NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO EM 12 DE SETEMBRO DE 2017, PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 13 DE SETEMBRO DE 2017 ("DATA DE EMISSÃO"), O MONTANTE INICIAL DE R$200.000.000,00 (DUZENTOS MILHÕES DE REAIS), OBSERVADO QUE A OFERTA PODERÁ SER CONCLUÍDA, MESMO EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI, DESDE QUE HAJA COLOCAÇÃO DE CRI EQUIVALENTE A, NO MÍNIMO, R$125.000.000,00 (CENTO E VINTE E CINCO MILHÕES DE REAIS) ("MONTANTE MÍNIMO").

OS CRI SERÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR 1 (UMA) CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO EMITIDA PELA ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("CEDENTE"), ORIUNDOS DE DEBÊNTURES EMITIDAS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. ("DEBÊNTURES" E "EVEN" OU "DEVEDORA", RESPECTIVAMENTE), NOS TERMOS DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.", CELEBRADO ENTRE A DEVEDORA, A CEDENTE, A SECURITIZADORA, O AGENTE FIDUCIÁRIO E A EVENPAR (CONFORME ABAIXO DEFINIDOS).

OBSERVADOS OS TERMOS E CONDIÇÕES DESCRITOS NA SEÇÃO "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA", OS CRI SERÃO OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, SEM PREJUÍZO DO COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO PRESTADO PELO COORDENADOR LÍDER, RELATIVO À 125.000 (CENTO E VINTE E CINCO MIL) CRI.

CASO A QUANTIDADE DE CRI SUBSCRITOS E INTEGRALIZADOS SEJA INFERIOR AO NECESSÁRIO PARA ATINGIR O VALOR TOTAL DA OFERTA, OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO SERÃO AJUSTADOS APENAS PARA REFLETIR A QUANTIDADE CORRETA DE CRI SUBSCRITOS E INTEGRALIZADOS, CONFORME O CASO, E OS CRI QUE NÃO FOREM COLOCADOS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÃO CANCELADOS PELA EMISSORA SEM A NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PELOS TITULARES DE CRI, DESDE QUE HAJA A COLOCAÇÃO DE CRI EQUIVALENTE AO MONTANTE MÍNIMO. A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI SERÁ 24 DE ABRIL DE 2020 ("DATA DE VENCIMENTO"). O VALOR NOMINAL UNITÁRIO NÃO SERÁ OBJETO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. OS CRI FARÃO JUS A JUROS REMUNERATÓRIOS, INCIDENTES DE FORMA ANUAL, ANO BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO, CORRESPONDENTES A 100% (CEM POR CENTO) DA TAXA DI, ACRESCIDA EXPONENCIALMENTE DE UMA SOBRETAXA (SPREAD) DE 1,50% (UM INTEIRO E CINQUENTA CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADOS A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, E SERÃO PAGOS EM UMA ÚNICA PARCELA, NA DATA DE VENCIMENTO. OS CRI SERÃO DEPOSITADOS (I) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MDA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM ("B3"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DA B3; E (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO POR MEIO DO CETIP21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI. OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDO NO ARTIGO 9º-B DA INSTRUÇÃO CVM Nº 539, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2013. A OFERTA SERÁ REALIZADA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA, E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA, COM INTERMEDIAÇÃO DA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER"). QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER. FORAM CONVIDADAS OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS PARA FINS EXCLUSIVOS DE RECEBIMENTO DE ORDENS, NA QUALIDADE DE PARTICIPANTES ESPECIAIS. A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE AVALIEM, JUNTAMENTE COM SEUS ASSESSORES FINANCEIROS E JURÍDICOS, OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3, NA QUALIDADE DEENTIDADE ADMINISTRADORA DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA SERÃO ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO, E DA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO, ACARRETARÁ NO RESGATE ANTECIPADO, DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", DESTE PROSPECTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 121 A 148 DESTE PROSPECTO.

ANBIMA

A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER E DA EMISSORA

PINHEIRO GUIMARÃES

ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

LEFOSSE ADVOGADOS

A data do presente Prospecto Definitivo é 24 de outubro de 2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO

DEFINIÇÕES **7**

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA **19**

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO **21**

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA **23**

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO **31**

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA **33**

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414 ..... **37**

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414 ..... **39**

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414 ..... **41**

EXEMPLARES DO PROSPECTO **43**

DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA **45**

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA 53

- **ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO** 53
- **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** 53
- **FLUXOGRAMA DA ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO** 54
- **AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS** 55
- **CEDENTE** 55
- **CONDIÇÕES DA OFERTA** 55
- **LOCAL E DATA DE EMISSÃO** 59
- **VALOR TOTAL DA EMISSÃO** 59
- **QUANTIDADE DE CRI** 59
- **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL** 59
- **COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO** 60
- **NÚMERO DE SÉRIES** 60
- **VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI** 60
- **CLASSIFICAÇÃO DE RISCO** 60
- **GARANTIA** 60
- **FORMA DOS CRI** 60
- **DATA DE VENCIMENTO** 60
- **REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO, NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA ELETRÔNICA** 60
- **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA** 61
- **REMUNERAÇÃO** 61
- **AMORTIZAÇÃO DOS CRI** 63
- **PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO** 64
- **ENCARGOS MORATÓRIOS** 64
- **ATRASO NO RECEBIMENTO DE PAGAMENTOS** 64
- **LOCAL DE PAGAMENTO** 64

- **Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI** 64
- **Prorrogação de Prazos de Pagamento** 65
- **Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI** 65
- **Subscrição e Integralização dos CRI** 65
- **Procedimento de Integralização dos CRI** 65
- **Resgate Antecipado dos CRI** 65
- **Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado** 66
- **Liquidação do Patrimônio Separado** 68
- **Assembleia Geral** 69
- **Despesas da Oferta e da Emissão** 71
- **Cronograma de Etapas da Oferta** 76
- **Prazo Máximo de Colocação** 77
- **Público Alvo da Oferta** 77
- **Inadequação do Investimento** 77
- **Publicidade** 77
- **Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta** 78
- **Informações Adicionais** 79

Demonstrativo dos Custos da Oferta 81

Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta 83

- **Características Gerais** 83
- **Período de Reserva** 84
- **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta** 84
- **Início da Oferta** 84
- **Prazo Máximo de Colocação** 85
- **Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta** 85
- **Datas de Integralização** 87
- **Regime de Melhores Esforços de Colocação** 87
- **Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício do Compromisso de Subscrição** 87
- **Contratação de Participantes Especiais** 87
- **Instituições Contratadas pela Emissora** 87

Procedimento de Substituição do Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Escriturador e Custodiante 89

- **Agente Fiduciário** 89
- **Banco Liquidante e Escriturador** 89
- **B3** 89
- **Custodiante** 89

Agente Fiduciário 91

- **Obrigações do Agente Fiduciário** 91
- **Substituição do Agente Fiduciário** 95

Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta 101

- **Termo de Securitização** 101
- **Escritura de Emissão de CCI** 101
- **Contrato de Cessão** 102
- **Contrato de Distribuição** 105
- **Escritura de Emissão de Debêntures** 105
- **Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas** 106

Destinação dos Recursos **107**

Empreendimentos Imobiliários **109**

Operações Vinculadas à Oferta **110**

CARACTERISTICAS GERAIS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 111

VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 111
TAXA DE JUROS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 111
CORREÇÃO MONETÁRIA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 111
PRAZO DE VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES 111
TIPO DE CONTRATO 111
FLUXO DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES 111
NATUREZA DOS CRÉDITOS CEDIDOS E DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS RELEVANTES 111
TIPOS DE GARANTIAS 117
DEVEDORA 117
AUTORIZAÇÃO PARA CESSÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 118
CONDIÇÕES DE CESSÃO 118
PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO PELO AGENTE FIDUCIÁRIO E DE OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO EM RELAÇÃO A INADIMPLÊNCIAS, PERDAS, FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO 118
POSSIBILIDADE DE O CRÉDITO IMOBILIÁRIO SER ACRESCIDO, REMOVIDO OU SUBSTITUÍDO 118
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA, GESTÃO, CUSTÓDIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS INADIMPLIDOS 119
PROCEDIMENTOS PARA RECEBIMENTO E COBRANÇA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E SEGREGAÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 119
PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO CUSTODIANTE E AGENTE FIDUCIÁRIO PARA A VERIFICAÇÃO DO LASTRO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 119
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA DEVEDORA 120
INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLEMENTOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO 120
NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 120
TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 120

FATORES DE RISCO 121

RISCOS DA OPERAÇÃO 121
RISCOS DOS CRI E DA OFERTA 123
RISCOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 125
RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE ATRAÇÃO DA DEVEDORA 129
RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA 132
RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO 141
RISCOS RELACIONADOS À CEDENTE 141
RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA 142
RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS 146

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL 149

VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 149
O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI 149
EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO 150
COMPANHIAS SECURITIZADORAS 150
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 150
OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 151
REGIME FIDUCIÁRIO 151
MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01 151

TRIBUTAÇÃO DOS CRI 153

INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO BRASIL 153
INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR 154
IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (IOF) 154

SUMÁRIO DA EMISSORA 155

- **BREVE HISTÓRICO** 155
- **NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS, PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS** 155
- **DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS EM DESENVOLVIMENTO** 156
- **ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA** 156
- **CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO** 156
- **DIRETORIA** 157
- **DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E PRINCIPAIS ACIONISTAS DA SECURITIZADORA** 158
- **DESCRIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA EMISSORA** 158
- **OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS** 158
- **PROTEÇÃO AMBIENTAL** 159
- **PENDÊNCIAS JUDICIAIS E TRABALHISTAS** 159
- **RELACIONAMENTO COM FORNECEDORES E CLIENTES** 159
- **RELAÇÃO DE DEPENDÊNCIA DOS MERCADOS NACIONAIS E/OU ESTRANGEIROS** 159
- **CONTRATOS RELEVANTES CELEBRADOS PELA EMISSORA** 159
- **NEGÓCIOS COM PARTES RELACIONADAS** 159
- **PATENTES, MARCAS E LICENÇAS** 159
- **NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS E POLÍTICA DE RECURSOS HUMANOS** 159
- **CONCORRENTES** 160
- **AUDITORES INDEPENDENTES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS** 160
- **CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA EMISSORA** 161
- **MANUTENÇÃO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA** 161
- **RISCOS RELATIVOS À LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE DA EMISSORA E AO PATRIMÔNIO SEPARADO** 161
- **RISCOS RELACIONADOS À FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DA EMISSORA** 162
- **RISCOS ASSOCIADOS AOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA EMISSÃO** 162
- **CRESCIMENTO DA EMISSORA E DE SEU CAPITAL** 162

INFORMAÇÕES RELATIVAS AO COORDENADOR LÍDER **163**

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 165

- **BREVE HISTÓRICO DA DEVEDORA** 165
- **OBJETO SOCIAL** 165
- **CAPITAL SOCIAL** 166
- **GRUPO ECONÔMICO** 166
- **DESCRIÇÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DA DEVEDORA** 166
- **CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO** 166
- **DIRETORIA** 167
- **DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DA DEVEDORA** 167
- **SEGMENTOS OPERACIONAIS** 168
- **PRODUTOS E SERVIÇOS RELATIVOS AOS SEGMENTOS OPERACIONAIS** 169
- **CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO DE DISTRIBUIÇÃO** **174**
- **CARACTERÍSTICAS DOS MERCADOS DE ATUAÇÃO** **175**
- **PRINCIPAIS INSUMOS E MATÉRIAS PRIMAS** **176**
- **CLIENTES** **177**
- **INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS** **177**
- **INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA DEVEDORA** **178**
- **CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA** 178
- **ÍNDICES FINANCEIROS** **1**79

INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE 189

RELACIONAMENTOS 190

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA 190
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA 190
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A CEDENTE 190
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO 190
ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA 190
ENTRE A EMISSORA E A CEDENTE 191
ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 191
ENTRE A DEVEDORA E A CEDENTE 191
ENTRE A DEVEDORA, A CEDENTE E O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 191

ANEXOS 193

ANEXO I – ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA 195
ANEXO II – ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DA ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA E SUA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO 203
ANEXO III – ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS DA CEDENTE 213
ANEXO IV – ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS DA EVENPAR E SUA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO 219
ANEXO V – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA 229
ANEXO VI – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, SEU PRIMEIRO ADITAMENTO E SEU SEGUNDO ADITAMENTO 241
ANEXO VII – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 317
ANEXO VIII – CONTRATO DE CESSÃO 335
ANEXO IX – TERMO DE SECURITIZAÇÃO 377
ANEXO X – CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS 459
ANEXO XI – CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 495
ANEXO XII – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 543
ANEXO XIII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 547
ANEXO XIV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414 551
ANEXO XV – DECLARAÇÃO DA COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414 555
ANEXO XVI – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414 559
ANEXO XVII – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 4 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414 ... 563

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Definitivo, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Definitivo que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Agente Fiduciário" ou "Custodiante":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária das quotas da SPEs em Garantia a ser constituída pela Devedora e pela Evenpar em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"Amortização":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.
"Ágora":	**ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 300, 6º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35.
"ANBIMA":	**ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início":	O anúncio de início da Oferta divulgado em 24 de outubro de 2017 pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral dos Titulares de CRI" ou "Assembleia Geral":	A Assembleia Geral dos titulares de CRI, na forma da Cláusula 7ª do Termo de Securitização e da seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral", na página 69 deste Prospecto Definitivo.
"Aviso ao Mercado":	O aviso ao mercado publicado pela Emissora e pelo Coordenador Líder no jornal "Valor Econômico" em 15 de setembro de 2017, e divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

"Aviso de Recebimento":	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira.
"Banco Liquidante":	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.
"Brasil" ou "País":	A República Federativa do Brasil.
"Bradesco Corretora":	**BRADESCO S/A CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 7º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.855.045/0001-32.
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Cedente para representação do Crédito Imobiliário, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 4 de outubro de 2017, entre a Cedente e o Agente Fiduciário, a qual encontra-se descrita no Anexo V ao Termo de Securitização.
"Cedente":	A **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.123.273/0001-51.
"CETIP21":	O módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ/MF":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Código ANBIMA":	O "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", conforme em vigor nesta data.
"Código Civil":	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"COFINS":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Coinvalores":	**COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, 10º andar, Torre Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40.
"Comissionamento":	Significa a comissão a ser paga ao Coordenador Líder, conforme descrita na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 81 deste Prospecto.
"Compromisso de Subscrição":	O compromisso assumido pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição de subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao fim do Prazo Máximo de Colocação, desde que (a) tenham sido atendidas as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, (b) não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a, no mínimo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI e (c) a classificação de risco da Devedora seja de, no mínimo, Ba1 (Bra), em escala nacional, independente da perspectiva, pela Moody's América Latina Ltda.
"Conta Centralizadora":	Significa a conta corrente de titularidade da Emissora, nº 18174-9, mantida na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário, observado o disposto na Cláusula 4.2.1 do Termo de Securitização.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	O "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*", celebrado em 4 de outubro de 2017, entre a Devedora, a Evenpar, a Emissora e as SPEs Garantia, devidamente registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo sob o nº 1.831.687 em 9 de outubro de 2017.
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*", celebrado em 4 de outubro de 2017 entre a Emissora, a Cedente e a Devedora, devidamente registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo sob o nº 1.831.686 em 9 de outubro de 2017.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e a Cedente.
"Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante"	O "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários*", celebrado entre a Emissora e o Escriturador, por meio do qual o Escriturador foi contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI e indicação do Banco Liquidante.

"Controle" (bem como os correlatos "Controlar" ou "Controlada"):	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, bem como inclui as demais sociedades cujo Controle seja exercido pela Devedora, ainda que de forma compartilhada.
"Controlador":	Significa o titular do Controle de determinada Pessoa, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Coordenador Líder" ou "Coordenador":	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Crédito Imobiliário":	São os créditos imobiliários representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão da Emissora.
"CRI em Circulação":	Todo(s) o(s) CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, pela Devedora e os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 13 de setembro de 2017.
"Data de Emissão da CCI":	A data de emissão da CCI é 13 de setembro de 2017.
"Datas de Integralização":	A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição, sendo cada uma, uma "Data de Integralização".
"Data de Vencimento dos CRI":	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 24 de abril de 2020.
"Data de Vencimento das Debêntures":	A data de vencimento das Debêntures, qual seja, 23 de abril de 2020.

"<u>Debêntures</u>":	As 200.000 (duzentas e mil) debêntures, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 10ª emissão da Devedora, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"<u>Despesas</u>":	As despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora listadas na Cláusula 7.1. do Contrato de Cessão e na Cláusula 13 do Termo de Securitização.
"<u>Devedora</u>" ou "<u>Even</u>":	**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65.
"<u>Dias Úteis</u>":	(i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na República Federativa do Brasil.
"<u>Distribuição Parcial</u>":	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo. O Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo. Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados. Caso, ao final do Prazo Máximo de Colocação e observado o Compromisso de Subscrição, a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.
"<u>Documentos da Operação</u>":	Em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) os Prospectos; (vii) o boletim de subscrição das Debêntures; e (viii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.

"**Easynvest**":	**EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 9º e 14º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79.
"**Emissão**": "**Emissora**" **ou** "**Securitizadora**":	A presente emissão dos CRI. A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00.
"**Empreendimentos Imobiliários**":	Significam os empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX ao Termo de Securitização, aos quais serão destinados os recursos captados com a Oferta.
"**Empresas Especializadas**":	Significa a (i) Grant Thornton Brasil; (ii) Ernst & Young Auditores Independentes S/S; (iii) Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes; (iv) Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda.; (v) KPMG Assessores Ltda. ou (vi) BDO RCS Auditores e Consultores Ltda. – EPP, a ser contratada pela Devedora, a seu exclusivo critério, para fins da elaboração dos Laudos de Avaliação para fins da verificação do atendimento do Percentual de Alienação Fiduciária.
"**Escritura de Emissão de CCI**":	O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, a qual foi vinculada aos CRI.
"**Escritura de Emissão de Debêntures**":	O "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 13 de setembro de 2017, entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência anuência da Emissora, da Evenpar e do Agente Fiduciário, devidamente registrado na JUCESP sob o nº ED002269-0/000 em 5 de outubro de 2017.
"**Escriturador**":	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI desta Emissão.
"**Eventos de Resgate Antecipado**":	Os eventos que poderão ensejar o resgate antecipado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6ª do Termo de Securitização e na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado dos CRI" deste Prospecto.
"**Evenpar**":	**EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2ª andar, conjunto 21, sala 04M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CPF/MF sob o nº 10.564.728/0001-08.

"**Formador de Mercado**":	É a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, contratado pela Devedora para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº 384/03, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.
"**IGP-M**":	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"**IPCA**":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"**Instrução CVM 358**":	A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"**Instrução CVM 400**":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"**Instrução CVM 414**":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"**Instrução CVM 539**":	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"**Instrução CVM 541**":	A Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.
"**Instrução CVM 583**":	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
"**Investidores**" **ou** "**Titulares de CRI**":	Significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
"**IOF/Câmbio**":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"**IOF/Títulos**":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"**IRRF**":	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"**IRPJ**":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"**Laudo de Avaliação**":	Cada um dos laudos de avaliação das quotas das SPEs Garantia que serão elaborados semestralmente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas celebrado no âmbito da Oferta, para fins da verificação do atendimento do Percentual de Alienação Fiduciária, a ser calculado nos termos previstos no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"**Lei 4.591**"	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
"**Lei 6.385**":	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"**Lei 8.981**":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

"Lei 9.514":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.033":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"MDA":	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Mínimo":	Significa o montante de, no mínimo, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, a ser distribuído no âmbito da Oferta.
"Manual de Normas para Formador de Mercado":	Significa o "Manual de Normas para Formador de Mercado", editado pela B3, conforme atualizado;
"Obrigações Garantidas":	Significam (i) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Devedora, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures e dos demais encargos, relativos às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Alienação Fiduciária de Quotas.
"Oferta":	A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.
"Ônus":	(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de

	compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais.
"Participantes Especiais":	Significam (i) Ágora. (ii) Bradesco Corretora, (iii) Coinvalores, (iv) Easynvest, (v) Planner, (vi) Rico Corretora, (vii) Socopa e (viii) Spinelli, instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão celebrado entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial.
"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio separado constituído pela Emissora, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"PIS":	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
"**Percentual da Alienação Fiduciária**":	Percentual equivalente à 180% (cento e oitenta por cento) do valor do saldo devedor das Debêntures que deverá ser mantido pela Devedora e pela Evenpar em quotas de emissão das SPEs Garantia, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"Pessoas Vinculadas":	Quaisquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

"**Planner**"	**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54;
"**Prazo Máximo de Colocação**":	O prazo máximo de colocação dos CRI, de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.
"**Preço de Integralização**":	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.
"**Primeira Data de Integralização**":	Significa a primeira data em que os CRI forem integralizados.
"**Prospectos**":	Significam os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento.
"**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**"	O prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado após o registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6-B da Instrução CVM 400;
"**Prospecto Preliminar**":	O prospecto preliminar da Oferta;
"**Regime Fiduciário**":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.
"**Remuneração**":	A remuneração dos CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização.
"**Remuneração das Debêntures**":	A remuneração que será paga ao titular das Debêntures incidirá sobre o valor nominal unitário das Debêntures, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos

	e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira data de integralização das Debêntures até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resgate Antecipado":	O resgate antecipado total dos CRI que será realizado na hipótese prevista na Cláusula 6 do Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado das Debêntures":	O resgate antecipado total das Debêntures que poderá ser realizado pela Devedora nos termos da Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Rico Corretora":	**RICO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 11º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.434.335/0001-60.
"SPEs Garantia":	Em conjunto, (a) Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 10X, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.133.296/0001-47; (b) Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 05P, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.597.878/0001-06; (c) Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06L, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.244.645/0001-44; e (d) Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04S, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.267.694/0001-70.
"Socopa":	**SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40.
"Spinelli":	**SPINELLI S/A – CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4ão Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-45;
"Taxa de Administração":	Significa a remuneração que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI pela Devedora, e as demais na mesma data dos meses subsequentes. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro

	Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
"Taxa DI":	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano, conforme definido na Cláusula 5ª do Termo de Securitização.
"Taxa SELIC":	Significa a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais.
"Taxa Substitutiva":	O novo parâmetro a ser aplicável em caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a ser definido, pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, conforme disposto na seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto.
"Termo de Adesão":	Cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", conforme celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial.
"Termo de Securitização" ou "Termo":	O "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 4 de outubro de 2017 entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
"Valor da Cessão":	A importância que a Emissora pagará à Cedente pela aquisição da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.
"Valor Nominal Unitário":	Na Data de Emissão, correspondente a R$1.000,00 (mil reais).
"Valor Total da Emissão":	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas no Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no anexo III e anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e **(ii)** análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta no seguinte *websites*: www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Ápice Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standarts Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014 e para o período encerrado em 30 de junho de 2017 podem ser encontradas no seguinte *website*: www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Ápice Securitizadora S.A.". Posteriormente, selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso, relativas ao respectivo período).

As informações divulgadas pela Even acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014 e para o período encerrado em 30 de junho de 2017 podem ser encontradas no seguinte *website*: www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", depois clicar em "Documentos e Informações de Companhia" buscar por "Even", e selecionar "ITR" ou "DFP", conforme o caso, relativas ao respectivo período).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e projeções, inclusive na Seção "Fatores de Risco", deste Prospecto Definitivo.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Emissora, da Even e/ou da Cedente, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

(i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;

(ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;

(iii) alterações nos negócios da Emissora ou da Devedora;

(iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo;

(v) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

(vi) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;

(vii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Even e/ou pela Cedente e cumprimento de suas obrigações financeiras;

(viii) capacidade da Even e/ou da Cedente de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão; e/ou

(ix) outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo e nos itens 4. Fatores de Risco do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Definitivo.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Definitivo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora, da Even e/ou da Cedente podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI. **Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo**. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem ao Crédito Imobiliário, vide a seção "Informações Relativas ao CRI e à Oferta" deste Prospecto Definitivo.

Securitizadora	Ápice Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
Autorizações Societárias	A emissão e a oferta dos certificados de recebíveis imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora foi devidamente aprovada por deliberação na Reunião de Diretoria da Emissora, realizada em 7 de agosto de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 377.752/17-4 em 18 de agosto de 2017 e publicada no jornal "DCI – Diário Comércio Indústria e Serviços" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 12 de setembro de 2017. A subscrição e integralização das Debêntures, a cessão do Crédito Imobiliário e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovadas na Reunião de Sócios da Cedente, realizada em 11 de agosto de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 399.121/17-1 em 28 de agosto de 2017. A emissão das Debêntures foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração da Even, realizada em 11 de agosto de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 399.028/17-1 em 28 de agosto de 2017, conforme retificada e ratificada pelo Conselho de Administração da Even em 13 de setembro de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 458.992/17-3 em 5 de outubro de 2017. A Alienação Fiduciária de Quotas, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, foi realizada, também, com base nas deliberações tomadas em reunião de sócios da Evenpar, realizada em 11 de agosto de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 399.120/17-8, em 28 de agosto de 2017, conforme retificada e ratificada pelos Sócios da Evenpar em 13 de setembro de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 458.993/17-7 em 5 de outubro de 2017.

Crédito Imobiliário	Os créditos representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
Código ISIN	BRAPCSCRI2Q5.
Local e Data de Emissão dos CRI objeto da Oferta	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a data de emissão dos CRI, 13 de setembro de 2017.
Montante Mínimo	O montante de, no mínimo, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta.
Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível. O Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo. Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados. Caso, ao final do Prazo Máximo de Colocação e observado o Compromisso de Subscrição, a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. **A ocorrência de distribuição parcial da Oferta poderá ocasionar riscos aos Investidores, notadamente de liquidez, conforme descrito no fator de risco "Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI", na página 123 deste Prospecto Definitivo.**

Valor Total da Emissão	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo.
Quantidade de CRI	Foram emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.
Valor Nominal Unitário	Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Oferta	Os CRI da 94ª (nonagésima quarta) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, que serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400.
Lastro dos CRI	Crédito Imobiliário, representado pela CCI emitida pela Cedente, sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade do Crédito Imobiliário.
Emitente da CCI	A Cedente.
Data de Emissão da CCI	A data de emissão da CCI é 13 de setembro de 2017.
Valor Total da CCI	O valor total da CCI totalizou R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.
Forma dos CRI	Os CRI foram emitidos sob a forma nominativa e escritural.
Atualização Monetária	Os CRI não serão objeto de atualização monetária.
Remuneração	Os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados a partir da Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.
Data de Vencimento dos CRI	A data de vencimento efetiva dos CRI será 24 de abril de 2020.
Pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI	A Remuneração e a Amortização dos CRI serão pagos em parcela única, na Data de Vencimento dos CRI.

Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI	É vedada a amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive a exclusivo critério da Emissora.
Regime Fiduciário	Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário, incluindo a Alienação Fiduciária de Quotas e a Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.
Garantia	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. O Crédito Imobiliário representado pela CCI que lastreia os CRI, conta com a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Emissora na forma do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 12.1 do Termo de Securitização e no item "Liquidação do Patrimônio Separado" da seção "Informações Relativas à Oferta" deste Prospecto, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar Assembleia Geral, conforme descrito no item "Assembleia Geral" da seção "Informações Relativas à Oferta" deste Prospecto Definitivo, de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora.
Boletim de Subscrição	A aquisição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelos Investidores, que estarão sujeitos aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos nos seus respectivos Boletins de Subscrição. O Boletim de Subscrição será assinado somente após o registro definitivo da Oferta pela CVM e durante o Prazo Máximo de Colocação.
Preço de Integralização e Forma de Integralização	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.

Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica	Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 e, para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Forma e Procedimento de Distribuição dos CRI	A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime de melhores esforços de colocação, observados o Compromisso de Subscrição e os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos também neste Prospecto Definitivo. Os CRI serão distribuídos de acordo com o procedimento descrito na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" deste Prospecto Definitivo.
Pessoas Vinculadas	Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" quaisquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
Público Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos aos investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, sejam eles Pessoas Vinculadas ou não, não sendo aplicável a fixação de lotes máximos ou mínimos.

Inadequação do Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Even e ao setor imobiliário; e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. O Investidor deverá ler atentamente a seção "**Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo e o item 4 do formulário de referência da Emissora**, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.
Prazo Máximo de Colocação	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou **(iii)** não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados na forma descrita na seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo.
Assembleia Geral	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 7ª do Termo de Securitização. Outras informações podem ser encontradas na seção "Assembleia Geral", em "Informações Relativas à Oferta" deste Prospecto Definitivo.
Fatores de Risco	**Os fatores de risco da Oferta encontram-se previstos na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI.**
Vantagens e Restrições dos CRI	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
Debêntures	O Crédito Imobiliário que lastreia os CRI é oriundo das Debêntures emitidas pela Devedora. A Escritura de Emissão de Debêntures pode ser verificada em sua íntegra no Anexo III a este Prospecto Definitivo.

Plano de Distribuição	O Coordenador Líder poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora, de modo que seja assegurado que **(i)** o tratamento dado aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e **(iii)** os representantes de venda recebam previamente exemplar dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder. O procedimento de distribuição dos CRI pode ser verificado na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" deste Prospecto Definitivo.
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes	As demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras trimestrais – ITR da Emissora e da Devedora, anexas ao Prospecto Definitivo, foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte de auditores independentes. **Os números e informações da Emissora e da Devedora presentes no Prospecto Definitivo não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas quaisquer manifestações de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes do Prospecto Definitivo, relativamente às demonstrações financeiras publicadas, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.**
Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora	**O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.**
Formador de Mercado	Conforme recomendado pelo Coordenador Líder, a Devedora contratou o Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº 384/03, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Oferta, o Crédito Imobiliário e os CRI poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Emissora e na sede da CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A Emissão e os CRI não serão submetidos à apreciação de classificação de risco.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

1. Emissora

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi,
CEP 04506-000
São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@apicesec.com.br e juridico@apicesec.com.br
Site: http://www.apicesec.com.br/
A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão.

2. Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Daniel Albernaz Lemos
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: estruturacao@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br
Site: https://www.xpi.com.br/
O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

3. Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano
CEP 01452-000
São Paulo – SP
At.: Flavio Scarpelli // Eugênia Queiroga
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortxbr.com
Site: http://www.vortxbr.com/

O Agente Fiduciário será o responsável pelo cumprimento das atribuições constantes do Termo de Securitização, dentre as quais se destacam aquelas listadas na seção "Obrigações do Agente Fiduciário", na página 91 deste Prospecto.

4. Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano
CEP 01452-000
São Paulo, SP
At.: Marina Pañella
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortxbr.com
Site: http://www.vortxbr.com/

O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI. Adicionalmente, o Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato *excel*, no layout informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: **(i)** guarda (custódia física) da Escritura de Emissão; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e **(iv)** prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de sua inclusão e retirada.

5. Assessor Jurídico da Oferta

PINHEIRO GUIMARÃES – ADVOGADOS
Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar
CEP 20040-918
Rio de Janeiro – RJ
At.: Plinio Pinheiro Guimarães e Carolina Alonso
Telefone: (21) 4501-5000
E-mail: plinio@pinheiroguimaraes.com.br e calonso@pinheiroguimaraes.com.br
Site: http://www.pinheiroguimaraes.com.br/

6. Assessor Jurídico da Devedora e da Cedente

LEFOSSE ADVOGADOS
Rua Tabapuã, 1227 – 14º andar – Itaim Bibi
CEP 04533-014
São Paulo – SP
At.: Sr. Ricardo Prado
Telefone: (11) 3024-6180
E-mail: ricardo.prado@lefosse.com
Site: www.lefosse.com

7. Banco Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S/A
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Douglas Callegari
Telefone: (11) 2740-2596
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br
Site: www.itau-unibanco.com.br
O Banco Escriturador é o responsável pela escrituração dos CRI.

8. Banco Liquidante/Mandatário

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara
CEP 04344-902
São Paulo – SP
At.: Douglas Callegari
Telefone: (11) 2740-2596
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br
Site: www.itau-unibanco.com.br
O Banco Liquidante/Mandatário é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

9. Devedora

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Rua Hungria nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa
CEP 01455-000
São Paulo – SP
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br
Site: https://www.even.com.br/
A Even é a devedora das Debêntures, representadas integralmente pela CCI que lastreia os CRI.

10. Cedente

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Hungria nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 13X, Jardim Europa
CEP 01455-000
São Paulo – SP
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br Site: https://www.even.com.br/
A Cedente é a subscritora das Debêntures, e a cedente do Crédito Imobiliário, representados pela CCI, para a Securitizadora.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(a)** as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integraram o Prospecto Preliminar, e que integram o presente Prospecto Definitivo da Oferta, são e serão, suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar da Oferta e o Prospecto Definitivo da Oferta contêm todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar da Oferta e o Prospecto Definitivo da Oferta foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(iv) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto e no Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414

A Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, declara que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar da Oferta e o Prospecto Definitivo da Oferta contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, dos CRI, da Emissora e de suas atividades, respectiva situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar da Oferta e do Prospecto Definitivo da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar da Oferta e o Prospecto Definitivo da Oferta foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(v) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto e no Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INTRUÇÃO CVM 414

O Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, da Instrução CVM 583 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, declara que:

(i) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto e no Termo de Securitização;

(ii) o Prospecto Preliminar da Oferta, o Prospecto Definitivo da Oferta e o Termo de Securitização contêm todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Even, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar da Oferta e Prospecto Definitivo da Oferta foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

(iv) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o Art. 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida; e

(v) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;

(vi) aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas Cláusulas e condições;

(vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no art. 5º da Instrução CVM 583; e

(viii) atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas abaixo na seção sobre o Agente Fiduciário.

O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou, ainda, em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EXEMPLARES DO PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Definitivo e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Emissora e do Coordenador Líder indicados na Seção "Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta" deste Prospecto Definitivo, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

- **Emissora**
  Link para acesso direito ao Prospecto Definitivo: www.apicesec.com.br (neste *website*, clicar em "Investidores", clicar em "Emissões" e depois clicar em "Visualizar Emissão" na linha referente à "94ª Série" e, então, acessar o arquivo em "PDF" do "Prospecto Definitivo").

- **Coordenador Líder**
  Link para acesso direto à Prospecto Definitivo: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Even - 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

- **Comissão de Valores Mobiliários – CVM**
  Link para acesso direito ao Prospecto Definitivo: http://www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Consulta à Informações de Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A.", clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e posteriormente acessar "download" do "Prospecto de Distribuição Pública" referente a Oferta pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão de CRI da Ápice Securitizadora S.A.").

- **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM**
  Link para acesso direito ao Prospecto Definitivo: http://www.cetip.com.br (neste *website*, acessar "Comunicados e Documentos", o item "Prospectos", em seguida buscar "Prospectos CRI" e, posteriormente, acessar "Definitivo – 94ª série da 1ª emissão" na linha Ápice Securitizadora S.A.).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Descrição das Funções da Emissora

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Descrição das Funções do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante

São obrigações do Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 11.3 do Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Instrução CVM nº 583/16, principalmente:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução CVM 583, para deliberar sobre sua substituição;

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

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado perante o Custodiante da CCI;

(g) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os Investidores acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

(j) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos do Termo de Securitização;

(k) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

(n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

(p) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(q) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

(r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;

(s) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento. Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) à B3;

(t) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora:

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

(ii) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;

(iii) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Investidores;

(iv) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(v) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;

(vi) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;

(vii) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;

(viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

(ix) relação dos bens e valores entregues à sua administração;

(x) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;

(xi) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI;

(xii) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

(xiii) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

(a) denominação da companhia ofertante;

(b) valor da emissão;

(c) quantidade dos CRI emitido;

(d) espécie e garantias envolvidas;

(e) prazo de vencimento dos CRI e taxa de juros;

(f) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e

(g) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.

(xiv) Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de continuar a exercer a função de agente fiduciário;

(u) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(w) divulgar as informações referidas no item "t" acima, em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;

(x) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(y) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 12.1 do Termo de Securitização;

(z) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(aa) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(bb) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos o Crédito Imobiliário representado pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;

(cc) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de sua página na rede mundial de computadores www.vortxbr.com;

(dd) Acompanhar os Índices Financeiros a partir de informações do Relatório dos Índices Financeiros fornecido pela Emissora, nos termos da Cláusula 8.4.2 do Termo de Securitização;

(ee) comunicar a Emissora imediatamente caso verifique qualquer desenquadramento nos Índices Financeiros;

(ff) acompanhar a efetiva aplicação dos recursos captados nos Empreendimentos Imobiliários, até a Data de Vencimento, conforme prestação de contas apresentada pela Devedora à Emissora (na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário) e ao Agente Fiduciário, observado o previsto na Cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(gg) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, inclusive os de receber e dar quitação.

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI, bem como pelo registro da CCI no sistema de negociação da B3 considerando as informações encaminhadas pela Emissora. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que a Escritura de Emissão de Debêntures e a Escritura de Emissão da CCI forem apresentadas para registro perante a Instituição Custodiante. Exceto em caso de solicitação expressa por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, a Instituição Custodiante estará dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI. A Instituição Custodiante foi contratada tendo em vista sua expertise no mercado de securitização de certificados de recebíveis imobiliários e idoneidade.

A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI.
A Instituição Custodiante poderá ser substituída nos casos de: (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes.

A contratação de nova Instituição Custodiante ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de custódia e a entrega dos documentos pertinente à sua custódia para a nova instituição contratada.

Adicionalmente cumpre à Instituição Custodiante registrar o Termo de Securitização, nos termos do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, para que seja registrado o Regime Fiduciário.

Descrição das Funções do Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado no âmbito da Oferta.

Descrição das Funções dos Assessores Legais

Os assessores legais, de acordo com o contrato de prestação de serviços celebrado, serão responsáveis: (i) pela elaboração e/ou revisão de todos os documentos envolvidos na presente Emissão de CRI; (ii) pelo acompanhamento do processo de registro da Emissão junto à CVM; bem como (iii) pela emissão de opinião legal sobre a Oferta.

Descrição das Funções do Auditor Independente

O auditor independente é a empresa responsável por analisar as demonstrações financeiras apresentadas pela Emissora.

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 05 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 03 (três) anos para a sua recontratação, exceto quando: (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a 05 (cinco) anos consecutivos, com intervalo mínimo de 03 (três) anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM n.º 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento da obrigação normativa, um dos critérios de maior preponderância para a administração da Emissora na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da empresa em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação, a seu exclusivo critério.

O procedimento para substituição dos auditores independentes resume-se no término ou rescisão do contrato vigente e na assinatura de novo contrato de prestação de serviços de auditoria externa.

Descrição das Funções do Escriturador e Banco Liquidante

O Escriturador e o Banco Liquidante são os responsáveis pela escrituração e liquidação dos CRI da presente Emissão, respectivamente. O Escriturador e o Banco Liquidante foram contratados tendo em vista sua expertise no mercado de securitização de certificados de recebíveis imobiliários e idoneidade.

O Escriturador poderá ser substituído: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; e (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários.

A contratação de novo Escriturador ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de escrituração.

Pelo exercício de suas funções como banco liquidante e escriturador da operação, o Banco Liquidante receberá uma remuneração anual equivalente à R$4.200,00 (quatro mil e duzentos reais).

Descrição das Funções do Formador de Mercado

O Formador de Mercado deverá efetuar diariamente ofertas de compra e venda no mercado secundário necessárias para a prática das atividades de formador de mercado, durante no mínimo, 180 (cento e oitenta) minutos contínuos no período de negociação, compreendido entre 9:00 horas e 17:00 horas, de segunda a sexta-feira, obedecidos os procedimentos adotados pela B3. O Formador de Mercado envidará os melhores esforços para atuar 90 (noventa) minutos contínuos no período da manhã e 90 (noventa) minutos contínuos no período da tarde, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado.

Pelo exercício de suas funções, o Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal equivalente a R$10.000,00 (dez mil reais), corrigidos anualmente pelo IPCA, a partir do início da prestação de serviços, a ser paga trimestralmente em moeda corrente nacional, todo dia 25 dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro, sendo o primeiro pagamento de remuneração calculada *pro rata die*, desde a data de assinatura da proposta firmada com o Formador de Mercado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Crédito Imobiliário

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, junto à Emissora, por meio da emissão das Debêntures, representativa do Crédito Imobiliários, que conta com as características descritas na seção "Características Gerais do Crédito Imobiliário" deste Prospecto Definitivo.

O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, foi cedido pela Cedente à Securitizadora e corresponde ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais está vinculado em caráter irrevogável e irretratável, segregado do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 10ª do Termo de Securitização.

O Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo.

O valor do Crédito Imobiliário, na Data de Emissão, é de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), tendo em vista que foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI, (i) a quantidade de Debêntures emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista e das demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral, observado o montante mínimo de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização; e (ii) em decorrência do cancelamento de Debêntures referido no item “i”, acima, a cessão do Crédito Imobiliário será proporcionalmente resolvida, de modo a abarcar tão somente a quantidade de Debêntures efetivamente emitida.

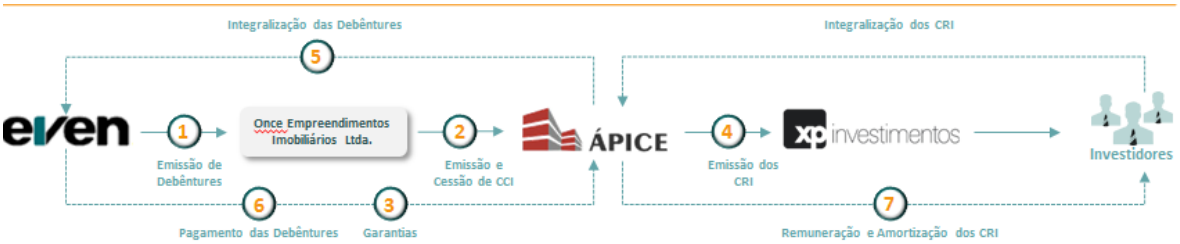
Em razão da possibilidade de resolução da cessão, o Valor da Cessão efetivamente pago à Cedente poderá ser inferior às Debêntures inicialmente emitidas e subscritas, as quais perfazem a quantia de, nesta data, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta.

O valor definitivo da cessão será fixado em comunicação por escrito, nos termos do Contrato de Cessão, que será enviada à Emissora em até 1 (um) Dia Útil após o encerramento da Oferta, sem a necessidade da celebração de aditamento ao Contrato de Cessão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter o Crédito Imobiliário vinculado aos CRI e agrupado no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 10ª do Termo de Securitização.

Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização do Crédito Imobiliário, por meio da emissão dos CRI:



Onde:

1) A Devedora realizou a emissão das Debêntures, não conversíveis em ação, da espécie com garantia real, subscritas de forma privada pela Cedente;

2) A Cedente subscreveu as Debêntures e, em seguida, emitiu a CCI, representativa de todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures. A Cedente realizou, em favor da Securitizadora, a cessão onerosa e definitiva da CCI;

3) A Devedora constituiu a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas devidas pela Devedora por força das Debêntures;

4) A Emissora, por sua vez, vinculou a CCI aos CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e da Instrução CVM 414. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder aos Investidores, em regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição;

5) A Emissora pagará o Valor da Cessão em favor da Devedora, a cada Data de Integralização, por conta e ordem da Cedente. Nos termos do Contrato de Cessão, o pagamento de cada parcela do Valor da Cessão implicará, para todos os fins, a integralização das Debêntures pela Emissora, em quantidade proporcional ao Valor da Cessão devido;

6) O pagamento da amortização e remuneração das Debêntures serão realizados diretamente na Conta Centralizadora, na data de vencimento das Debêntures; e

7) O pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI são realizados pela Emissora aos Investidores com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures pela Devedora.

Autorizações Societárias

A emissão e a Oferta dos CRI da Emissora foram devidamente aprovadas por deliberação na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 7 de agosto de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 377.752/17-4 em 18 de agosto de 2017 e publicada no jornal "DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 12 de setembro de 2017.

A emissão das Debêntures foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 11 de agosto de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 399.028/17-1 em 28 de agosto de 2017, conforme retificada e ratificada pelo Conselho de Administração da Devedora em 13 de setembro de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 458.992/17-3 em 5 de outubro de 2017.

A subscrição e integralização das Debêntures, a cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados em Reunião de Sócios da Cedente realizada em 11 de agosto de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 399.121/17-1 em 28 de agosto de 2017.

A Alienação Fiduciária de Quotas, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, foi realizada, também, com base nas deliberações tomadas em reunião de sócios da Evenpar, realizada em 11 de agosto de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 399.120/17-8 em 28 de agosto de 2017, conforme retificada e ratificada pelos Sócios da Evenpar em 13 de setembro de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 458.993/17-7 em 5 de outubro de 2017.

Cedente

A Once Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.123.273/0001-51.

Condições da Oferta

A Oferta está condicionada à verificação, dentre outras, das seguintes condições precedentes constantes do Contrato de Distribuição:

(i) Aceitação pelo Coordenador Líder e pela Devedora da contratação do assessor jurídico e dos demais prestadores de serviços;

(ii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura dos CRI e do conteúdo dos Documentos da Operação;

(iii) Obtenção de registro da Oferta na CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400;

(iv) Obtenção de depósito dos CRI para negociação no mercado secundário junto à B3;

(v) Manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado, bem como manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Securitizadora e suas afiliadas condição fundamental de funcionamento. No mesmo sentido, a Securitizadora deve (a) estar apta a se tornar titular do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI, inexistindo qualquer óbice contratual, legal, judicial e/ou regulatório à formalização do lastro; (b) possuir cadastro atualizado e análise de risco vigente junto ao Coordenador Líder; (c) declarar, por meio de documento subscrito por seu diretor financeiro e de relações com investidores, a consistência das projeções incluídas no formulário de referência em termos satisfatórios ao Coordenador Líder; e (d) instituir regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

(vi) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico de documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de auditoria jurídica (*due diligence*) de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações por ela fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(vii) Negociação, assinaturas e registro, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na Junta Comercial do Estado do São Paulo, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o Termo de Securitização, os Prospectos, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o boletim de subscrição das Debêntures, entre outros necessários para a Oferta, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, conforme aplicável;

(viii) Conclusão de forma satisfatória da auditoria jurídica (*due diligence*) elaborada pelos assessores jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(ix) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, atestando a legalidade dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pela Devedora, com base nas informações apresentadas na *due diligence* jurídica conduzida na Oferta, e a inexistência de quaisquer pontos materialmente relevantes e impeditivos para a realização da Oferta;

(x) Acordo entre a Devedora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição;

(xi) Recebimento pelo Coordenador Líder de carta da administração acerca da consistência entre as informações financeiras constantes dos Prospectos e as demonstrações financeiras, bem como quaisquer pontos relevantes, na opinião do Coordenador Líder, para o processo de colocação dos CRI, nos termos dos Prospectos e demais documentos da Oferta, caso seja exigido pela CVM;

(xii) Obtenção, pela Devedora, suas afiliadas, pela Securitizadora, e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Devedora;

(xiii) Não deterioração de forma relevante das condições operacionais e/ou financeiras da Devedora e seus acionistas;

(xiv) Manutenção do setor de atuação da Devedora ou não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Emissão;

(xv) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora da qual resultem os fundos geridos pela Nova Milano Investimentos Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.263.316/0001-55 ("Nova Milano") com participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) no capital social da Devedora;

(xvi) Não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, e/ou de empresas controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora ("Grupo Econômico"); (b) pedido de autofalência da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente;

(xvii) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação: (a) a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (c) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (d) o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*; e (e) o *UK Bribery Act* (todas em conjunto, "Leis Anticorrupção") pela Securitizadora, pela Devedora e/ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico;

(xviii) Rigoroso cumprimento da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental") e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade;

(xix) Não ocorrência de um evento de Resilição Voluntária ou um evento de Resilição Involuntária, ambas definidas na Cláusula 11 do Contrato de Distribuição, e/ou um evento de vencimento antecipado no âmbito da Documentação da Oferta;

(xx) Na data de início da distribuição da Emissão, todas as declarações feitas pela Devedora, pelas suas controladas, controladoras ou sociedades sobre controla comum e/ou pelos demais signatários dos documentos da Emissão e constantes nos documentos da Emissão sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração ou incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Emissão;

(xxi) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e suas respectivas afiliadas, junto ao Coordenador Líder ou suas respectivas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxii) Recolhimento, pela Devedora, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, especialmente a taxa de fiscalização do mercado de capitais estabelecida pela Lei nº. 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme alterado;

(xxiii) Comprovação de que a classificação de risco da Devedora é, no mínimo, Baa2.br (bra) pela Moody's América Latina Ltda.;

(xxiv) Obtenção de autorização, pela Devedora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 48 da ICVM nº 400/03, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxv) celebração e perfeita formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como recebimento, pelo Coordenador Líder (a) de comprovante do arquivamento da alteração ao contrato social das SPEs Garantia na JUCESP, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (b) cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado nos competentes Registros de Títulos e Documentos; e

(xxvi) A Devedora arcar com todo o custo da Oferta.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível para consulta no endereço abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar
CEP 04538-132
São Paulo – SP

Local e Data de Emissão

Os CRI foram emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo que a Data de Emissão dos CRI é 13 de setembro de 2017.

Valor Total da Emissão

O Valor Total da Emissão é de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo.

Quantidade de CRI

Foram emitidos, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.

Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

O Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados.

Caso, ao final do Prazo Máximo de Colocação e observado o Compromisso de Subscrição, a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

A ocorrência de distribuição parcial poderá ocasionar risco aos Investidores, notadamente de liquidez, conforme descrito no fator de risco "Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI", na página 123 deste Prospecto Definitivo.

Compromisso de Subscrição

O Coordenador Líder deverá subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao fim do Prazo Máximo de Colocação, desde que (a) tenham sido atendidas as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, (b) não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a, no mínimo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI e (c) a classificação de risco da Devedora seja de, no mínimo, Ba1 (Bra), em escala nacional, independente da perspectiva, pela Moody's América Latina Ltda.

Número de Séries

A presente Emissão é realizada em série única, representativa da 94ª série da 1ª emissão da Emissora.

Valor Nominal Unitário dos CRI

O Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, corresponde a R$1.000,00 (um mil reais).

Classificação de Risco

A Emissão não será submetida à apreciação de classificação de risco.

Garantia

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. O Crédito Imobiliário representado pela CCI que lastreia os CRI conta com a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Emissora na forma do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Forma dos CRI

Os CRI foram emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: (i) pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3; ou (ii) por extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3.

Data de Vencimento

Os CRI vencerão em 24 de abril de 2020.

Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

Os CRI serão depositados nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541: (a) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Atualização Monetária

Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

Remuneração

A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um *spread* de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano). A Remuneração incidirá sobre o Valor Nominal Unitário a partir da Primeira Data de Integralização, e será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento, observado os termos e condições do Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis*, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista abaixo ("Remuneração").

J = VNe x (Fator Juros - 1)

Sendo que:

J = Valor da Remuneração devida no final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou seu saldo no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread)*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, 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, sendo "n" um número inteiro;

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

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

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:
DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) 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;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento

Considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na Data de Vencimento (exclusive) ou qualquer outra data no caso de Resgate Antecipado dos CRI previsto no Termo de Securitização.

Não Divulgação da Taxa DI: Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão do Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa SELIC.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, venham a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a qual deverá seguir expressamente o que for deliberado pelos Titulares dos CRI, e a Devedora, em razão do disposto na Cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 1 (um) Dia Útil após a data em que ocorrer o efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização. A Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, disponível.

Amortização dos CRI

A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada em parcela única, na Data de Vencimento.

Preço de Integralização e Forma de Integralização

Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, para aquisição do Crédito Imobiliário.

Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

Atraso no Recebimento de Pagamentos

O não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI

Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento do Crédito Imobiliário, seja para fins de proteção do seu valor.

Prorrogação de Prazos de Pagamento

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI

Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; (ii) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção "Tributação dos CRI" deste Prospecto Definitivo, observado o disposto no item "Despesas da Oferta e da Emissão" da presente seção, na página 71 deste Prospecto.

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI poderão ser subscritos durante o Prazo Máximo de Colocação, observado o previsto na Cláusula 3.12 do Termo de Securitização, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, observados os termos desta Cláusula 4ª do Termo de Securitização.

Procedimento de Integralização dos CRI

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

Resgate Antecipado dos CRI

Haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A ocorrência de qualquer dos eventos descritos acima deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures ou o Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.1.1 e 4.9, respectivamente, da Escritura de Emissão de Debêntures, os CRI serão resgatados antecipadamente e automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral.

Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado não automático das Debêntures, nos termos da Cláusula 5. 2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral que deliberará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, sendo que: (i) observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula 7ª do Termo de Securitização; e (ii) serão tomadas (a) em primeira convocação, por Investidores que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que tal número seja igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

Caso a Assembleia Geral (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, não haverá a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do pagamento do CRI, nos termos do Termo de Securitização e em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos recursos pagos pela Devedora.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Regime Fiduciário

Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário, incluindo a Alienação Fiduciária de Quotas e a Conta Centralizadora, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, será registrado no Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

Patrimônio Separado

O Crédito Imobiliário representado pela CCI, a CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

Obrigações do Patrimônio Separado

Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Conta Centralizadora, estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora,

não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica.

Para tanto, vide o disposto no item "Risco da existência de credores privilegiados" da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.

Manutenção do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento da parcela de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

Taxa de Administração

A Emissora fará jus a remuneração nos termos descritos no item "Despesas da Oferta e da Emissão" da presente seção deste Prospecto.

Custódia

A custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante.

A arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) controlar a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; (ii) controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; e (iii) proceder à administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora.

Hipótese de Responsabilização da Emissora

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

Ordem de Prioridade de Pagamentos

Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas do Patrimônio Separado, na forma prevista do Termo de Securitização;

(ii) Encargos Moratórios;

(iii) Remuneração; e

(iv) Amortização de Principal dos CRI.

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; ou

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(vi) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a (a) a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (c) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (d) o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA); e (e) o *UK Bribery Act*.

Ocorrido qualquer dos eventos listados acima, conforme Cláusula 12.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar de sua verificação. A Assembleia Geral deverá ser convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20

(vinte) dias, em jornal de grande circulação e se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

A Assembleia Geral deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e (iv) transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão ou no Contrato de Cessão, conforme o caso, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

Assembleia Geral

Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e "DCI – Diário Comércio Indústria e Serviços" por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias (exceto se outro prazo for previsto no Termo ou na legislação aplicável) e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias.

A Assembleia Geral será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação.

Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

Exceto se diversamente disposto no Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

O Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

Exceto conforme estabelecido no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, as deliberações, serão tomadas (a) em primeira convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral.

As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação: (i) a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) a alteração da Remuneração dos CRI; (iii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (v) a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) a criação de hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI; e (vii) a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos no Termo de Securitização.

As deliberações relativas a pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI deverão ser aprovadas (a) em primeira convocação, por Investidores que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que tal número seja igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quóruns estabelecidos nessa seção poderão gerar aos titulares de pequenas quantidades de CRI, vide o item "Quórum de deliberação em Assembleia Geral" na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo.

Despesas da Oferta e da Emissão

Nos termos do Contrato de Cessão e nos termos do item 1.3 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, a qual deverá efetuar os respectivos pagamentos em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser enviada pela Emissora, não havendo prioridade de pagamento.

Incluem-se dentre as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, ou, ainda, com recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora, sem limitação, as despesas transcritas abaixo ("Despesas"):

(i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI, em parcela única no valor de R$42.750,00 (quarenta e dois mil, setecentos e cinquenta reais), a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI pela Devedora, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Emissora. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A Taxa de Administração será acrescida de 70% (setenta por cento) no valor, se ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures e os valores então devidos pela Devedora não forem pagos tempestivamente;

(iv) adicionalmente a despesa prevista no item (iii) acima, será devido à Emissora, o valor R$ 100,00 (cem reais) por cada Data de Integralização dos CRI (exceto para a primeira data). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante no montante equivalente a R$4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), em parcelas anuais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida direta ou indiretamente pela Devedora na Primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes e arcadas diretamente pela Devedora;

(vi) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI pela Devedora;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI pela Devedora e as demais nas mesmas datas de vencimento dos anos subsequentes;

(c) o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a

remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento. E o valor dos valores devidos no âmbito do subitem (b) acima serão corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(vii) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, será devido o valor semestral R$6.000,00 (seis mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI pela Devedora e as demais nas mesmas datas de vencimento dos semestres subsequentes. Os valores previstos neste item serão atualizados anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M; e

(b) o pagamento dos valores devidos no âmbito do subitem (a) serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento e serão corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, suas Controladas e/ou às suas coligadas, a serem pagas no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Contas Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;

(x) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(xi) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xii) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas acima, nos termos da Cláusula 13.1 do Termo, incisos (iii) e (vii), conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

A Taxa de Administração será custeada pela Devedora e, na sua inadimplência, pelos recursos do Patrimônio Separado.

A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, Remuneração, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI.

Quaisquer despesas não mencionadas acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, na forma da Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, sendo que, nos termos do Contrato de Cessão, caso os pagamentos sejam efetivados pela Emissora, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido

de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, às expensas exclusivas do Patrimônio Separado, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Responsabilidade dos Investidores: observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Investidores:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI;

(b) Despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

No caso de destituição da Emissora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

Em razão do disposto na alínea "b" acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item (b) da Cláusula 13.6 do Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, sendo certo que tais despesas constituem parte das Obrigações Garantidas.

Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão sumariamente descritos no Anexo VIII do Termo de Securitização.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com estas obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e Amortização de Principal dos CRI a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

Cronograma de Etapas da Oferta

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1] [2]
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	07/07/2017
2	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar ao público investidor Início do Roadshow	15/09/2017
3	Registro da Oferta pela CVM	23/10/2017
4	Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	24/10/2017
5	Início do Período de Subscrição e Integralização dos CRI[3]	25/10/2017
6	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento[5]	22/04/2018
7	Data Máxima para Início da Negociação dos CRI na B3[4]	23/04/2018

[1] As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

[2] Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta" do Prospecto Definitivo.

[3] Os CRI poderão ser subscritos e integralizados durante o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta ─ Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

[4] O início das negociações dos CRI poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta ─ Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

[5] A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta ─ Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

Público Alvo da Oferta

Os CRI serão distribuídos aos publicamente aos Investidores, quais sejam, os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.

Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, E OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Publicidade

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado e o Anúncio de Início foram e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, sendo que, destes, apenas o Aviso ao Mercado, foi publicado no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, em 15 de setembro de 2017.

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados no jornal "DCI" e nos jornais usualmente utilizados pela Emissora em suas publicações legais. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares de CRI no jornal de publicação utilizado até então.

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM 358.

As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - módulo IPE.

Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.

Findo o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora e o Coordenador Líder deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores. Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A Emissora e/ou o Coordenador Líder podem requerer à CVM, mediante entendimento prévio com a Devedora, a modificação ou a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Após solicitação à CVM, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, mediante entendimento prévio com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de comunicado ao mercado, que será divulgado nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do comunicado ao mercado, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM e/ou à B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Devedora, conforme descrito na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta − Despesas da Emissão e da Oferta" deste Prospecto, conforme descrito abaixo indicativamente:

Comissões e Despesas[(1)]	**Valor Total (R$)[(1)]**	**Custo Unitário por CRI (R$)[(1)]**	**% em Relação ao Valor Total da Oferta[(1)]**
Comissões	6.337.453,88	31,69	3,17%
Comissão do Coordenador Líder	6.279.884,50	31,40	3,14%
Securitizadora (parcela única)	48.114,80	0,24	0,02%
Securitizadora (mensal)	2.813,73	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (semestral)	6.640,84	0,03	0,00%
Instituição Custodiante	8.854,45	0,04	0,00%
Implantação e Registro	5.534,03	0,03	0,00%
Custódia (anual)	3.320,42	0,02	0,00%
Registro CRI	121.223,09	0,61	0,06%
CVM	100.000,00	0,50	0,05%
ANBIMA	13.881,00	0,07	0,01%
B3	7.342,09	0,04	0,00%
Assessores Jurídicos	320.000,00	1,60	0,16%
Escriturador e Banco Liquidante (anual)	4.200,00	0,02	0,00%
Formador de Mercado (mensal)	11.068,07	0,06	0,01%

Avisos e Anúncios da Distribuição	100.000,00	0,50	0,05%
Outros	30.000,00	0,15	0,02%
Total	**6.932.799,49**	**34,66**	**3,47%**

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto, já incluindo o *gross up* de tributos nos casos aplicáveis. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

Nº de CRI	**Valor Nominal Unitário**	**Custo da Distribuição (R$)**	**Custo Unitário por CRI (R$)**	**Valor Líquido por CRI (em R$)**	**% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI**
200.000	1.000,00	6.932.799,49	34,66	965,34	3,47%

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto, já incluindo o *gross up* de tributos nos casos aplicáveis. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Características Gerais

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que contratou os Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 12 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, para os CRI eletronicamente custodiados na B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI conforme plano de distribuição acordado com a Emissora e com a Devedora, o qual será adotado em consonância com o disposto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes; e (iii) recebimento prévio, pelos representantes de venda, de exemplar dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder para tal fim.

O Coordenador Líder poderá levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.

Os Investidores deverão atentar para a inadequação da presente Oferta ao seu perfil de risco e investimento, uma vez que uma tomada de decisão independente e fundamentada para este investimento requer especialização e conhecimento da estrutura de CRI e, principalmente, seus riscos, bem como deverão ler os Prospectos, em especial a seção "Fatores de Risco".

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo, sendo certo que os CRI não subscritos e integralizados serão cancelados.

Nos termos do art. 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

(i) da totalidade dos CRI ofertados; ou

(ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

Caso, ao final do Prazo Máximo de Colocação e observado o Compromisso de Subscrição, a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

Período de Reserva

Não haverá período de reserva ou recebimento de pedidos de reserva no âmbito da Oferta.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme indicado por cada um dos Investidores nos respectivos boletins de subscrição dos CRI, quaisquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais (abaixo definido); (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Início da Oferta

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta aos Investidores.

Anteriormente à concessão pela CVM do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizou ao público o Prospecto Preliminar da Oferta, precedido da divulgação e publicação do Aviso ao Mercado da distribuição pública da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

Após a divulgação e publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais Investidores (*Roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder e/ou as Participantes Especiais pretendam utilizar em tais apresentações aos Investidores foram previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400.

A Devedora se responsabilizará integralmente pelas informações relativas à Devedora e constante dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *Roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, de forma a garantir a plena veracidade e inexistência de omissões, ficando obrigada a ressarcir o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, nos termos da Cláusula 13 do Contrato de Distribuição, caso estes tenham prejuízo advindo de referidos materiais e dos Prospectos, observados os termos e condições previstos na Cláusula 13 do Contrato de Distribuição.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta

A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, em cada uma das Datas de Integralização, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos na Cláusula 5.19 do Contrato de Distribuição.

Durante o Prazo Máximo de Colocação, observada a Cláusula 5.19 do Contrato de Distribuição, a alocação dos CRI será realizada em ordem cronológica, conforme o seguinte procedimento ("Alocação dos CRI"):

(i) a Alocação dos CRI será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada de cada pedido de investimento dos CRI, assinado por cada investidor interessado em subscrever os CRI objeto da Oferta;

(ii) a ordem cronológica de chegada dos pedidos de investimento será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico;

(iii) caso os pedidos de investimento sejam enviados pelo Coordenador Líder e/ou pelas Participantes Especiais via sistema operacionalizado pela B3, por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(iv) caso um Investidor subscreva CRI por meio do preenchimento de mais de um pedido de investimento, os respectivos pedidos de investimento serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3. Os pedidos de investimento cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos pedidos de investimento; e

(v) o processo de Alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso.

Após o início da Oferta e durante o Prazo Máximo de Colocação, observada a Cláusula 5.19 do Contrato de Distribuição, poderão ser aceitos pedidos de investimento de Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, na última Data de Integralização, imediatamente anterior à data de encerramento da Oferta, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas.

Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

O Coordenador Líder será isoladamente responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora, sendo que, na mesma data, esses recursos serão utilizados pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive).

A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.

Datas de Integralização

A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, em cada uma das Datas de Integralização, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos acima no item "Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" desta seção.

Regime de Melhores Esforços de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes máximos ou mínimos, sob regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição, conforme descrito abaixo.

O Coordenador Líder compromete-se a, ao final do Prazo Máximo de Colocação subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao fim do Prazo Máximo de Colocação, desde que (a) tenham sido atendidas as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, (b) não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a, no mínimo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI e (c) a classificação de risco da Devedora seja de, no mínimo, Ba1 (Bra), em escala nacional, independente da perspectiva, pela Moody's América Latina Ltda.

Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício do Compromisso de Subscrição

Os CRI adquiridos em decorrência do exercício do Compromisso de Subscrição poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder convidou os Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que, neste caso, foram celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

Instituições contratadas pela Emissora

Nos termos do item 1.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 encontra-se a seguir a identificação e as funções das instituições contratadas pela Emissora para prestação de serviços no âmbito da Oferta: (i) Custodiante: o Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; (ii) Agente Fiduciário: vide item "Obrigações do Agente Fiduciário" da seção "Agente Fiduciário" na página 91 deste Prospecto; (iii) Banco Liquidante e Escriturador: o Banco Liquidante é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora e o Escriturador atua no exercício das funções de escrituração dos CRI; e (iv) B3: A B3 é responsáveis pelo depósito, custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto no item "Substituição do Agente Fiduciário" da seção "Agente Fiduciário".

Banco Liquidante e Escriturador

O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso: (i) descumpram quaisquer obrigações previstas no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante e deixem de corrigir seu inadimplemento e de pagar à Emissora os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da aludida notificação; (ii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos; (iii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial; (iv) superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; (v) descredenciamento do Escriturador e do Banco Liquidante para o exercício das respectivas funções; (vi) por denúncia do Contrato de Escrituração e Banco Liquidante, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência pela Emissora; e (vii) extinção do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item "Assembleia Geral" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto.

B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se dor cassada sua autorização para execução dos serviços contratados.

Os Titulares de CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item "Assembleia Geral" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto.

Custodiante

A Emissora poderá substituir o Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de o Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Geral; e (ii) por decisão da Assembleia Geral.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AGENTE FIDUCIÁRIO

Obrigações do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, além das demais obrigações previstas na Instrução CVM 583:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução CVM 583, para deliberar sobre sua substituição;

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

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado perante o Custodiante da CCI;

(g) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os Investidores acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

(j) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos do Termo de Securitização;

(k) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

(n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

(p) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(q) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

(r) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;

(s) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento. Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) à B3;

(t) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora:

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

(ii) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;

(iii) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Investidores;

(iv) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital, relacionados a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(v) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;

(vi) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;

(vii) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;

(viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

(ix) relação dos bens e valores entregues à sua administração;

(x) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização;

(xi) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI;

(xii) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

(xiii) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

I. denominação da companhia ofertante;

II. valor da emissão;

III. quantidade dos CRI emitido;

IV. espécie e garantias envolvidas;

V. prazo de vencimento dos CRI e taxa de juros;

VI. tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e

VII. eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.

(xiv) Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de continuar a exercer a função de agente fiduciário;

(u) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(v) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(w) divulgar as informações referidas no item "t" acima, em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;

(x) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(y) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na Cláusula 12.1 do Termo de Securitização;

(z) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(aa) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado no Termo de Securitização;

(bb) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos o Crédito Imobiliário representado pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;

(cc) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de sua página na rede mundial de computadores www.vortxbr.com;

(dd) Acompanhar os Índices Financeiros a partir de informações do Relatório dos Índices Financeiros fornecido pela Emissora, nos termos da Cláusula 8.4.2 do Termo de Securitização;

(ee) comunicar a Emissora imediatamente caso verifique qualquer desenquadramento nos Índices Financeiros; e

(ff) acompanhar a efetiva aplicação dos recursos captados nos Empreendimentos Imobiliários, até a Data de Vencimento, conforme prestação de contas apresentada pela Devedora à Emissora (na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário) e ao Agente Fiduciário, observado o previsto na Cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures

Substituição do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Instrução CVM 583.

Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

(c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou

(d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 do Termo de Securitização, bem como das demais obrigações previstas na Instrução CVM 583.

Agente Fiduciário Substituto

O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.10.4 do Termo de Securitização, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também prestou serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas e caracterizadas abaixo:

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 2ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$1.012.500.000,00
Taxa de Juros	97,5%CDI
Quantidade	1.012.500
Data de Emissão	20 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	23 de dezembro de 2019
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 6ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$35.000.000,00
Taxa de Juros	100 CDI + 3,0%aa
Quantidade	35.000
Data de Emissão	27 de março de 2017
Data de Vencimento	31 de março de 2020
Garantias	Não há. No entanto, o CDCA conta com garantia fidejussória outorgado pelos Avalistas, bem como com a Alienação Fiduciária de Bens lmóveis e Cessão Fiduciária de CDB;
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 7ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$1.080.000.000,00
Taxa de Juros	96%CDI
Quantidade	1.080.000
Data de Emissão	10 de abril de 2017
Data de Vencimento	14 de abril de 2020
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$85.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9,32%aa
Quantidade	8.500
Data de Emissão	07 de julho de 2016
Data de Vencimento	19 de julho de 2024
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis Alienação Fiduciária de Superfície Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Cessão Fiduciária de Recebíveis Hotel Cessão de Recebíveis CDU Coobrigação Fiança
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$10.025.271,90
Taxa de Juros	IGP-M + 8,0%aa
Quantidade	10
Data de Emissão	03 de março de 2017
Data de Vencimento	09 de maio de 2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel Fiança Fundo de Liquidez
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 5.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 4.1.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$65.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 3,0%aa
Quantidade	6.500
Data de Emissão	28 de setembro de 2016
Data de Vencimento	30 de setembro de 2019
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 83ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$6.648.056,28
Taxa de Juros	IGP-M +11%aa
Quantidade	6
Data de Emissão	16 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	16 de julho de 2031
Garantias	Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Fiança; Coobrigação; Alienação Fiduciária dos Lotes; Fundo de Liquidez; e Fundo de Despesas.
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	Até R$ 100.000.000,00
Taxa de Juros	100% CDI + 1,35% a.a.
Quantidade	Até 100.000
Data de Emissão	10 de abril de 2017
Data de Vencimento	15 de abril de 2020
Garantias	Não há
Resgate Antecipado	Nos termos da clausula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da clausula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª e 93ª Séries da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$44.500.000,00
Taxa de Juros CRI Seniores	CDI + 97%
Taxa de Juros CRI Subordinados	CDI + 97%
Quantidade CRI seniores:	43.000
Quantidade CRI Subordinados	1.500
Data de Emissão	26 de junho 2017
Data de Vencimento CRI Seniores:	25 de março de 2020
Data de Vencimento CRI Subordinados:	24 de março de 2022
Garantias	Fiança; Fundo de Despesas; Fianças Bancarias; Fiança Votorantim; Compromisso de Recompra Compulsória Programa e Recompra Compulsória Extraordinária.
Resgate Antecipado	NA
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 70.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 140%
Quantidade	70.000
Data de Emissão	15 de julho de 2017
Data de Vencimento	16 de junho de 2021
Garantias	AF quotas alienadas; AF novas quotas; AF sobre quaisquer bens em que as Quotas Alienadas sejam convertidas
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª/99ª/100ª/101ª Séries da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 98ª Série	125.000.000,00
Valor Total da Emissão 99ª Série	62.500.000,00
Valor Total da Emissão 100ª Série	62.500.000,00
Valor Total da Emissão 101ª Série	25.000.000,00
Taxa de Juros 98ª Série	100% CDI + 1,55% a.a.
Taxa de Juros 99ª Série	IPCA +7,2300% a.m.
Taxa de Juros 100ª Série	IPCA + 7,2300% a.m.
Taxa de Juros 101ª Série	IPCA + 7,2300% a.m.
Quantidade 98ª Série	125.000
Quantidade 99ª Série	62.000
Quantidade 100ª Série	62.000
	25.000
Data de Emissão	14 de julho de 2017
Data de Vencimento	17 de julho de 2029
Garantias 98ª Série:	AF imóveis DI; CF Recebíveis DI
Garantias 99ª/100ª Série:	AF Imóveis IPCA (Série 99 e 100); AF Imóveis IPCA Compartilhado; CF Recebíveis IPCA (Série 99 e 100); CF Recebíveis IPCA Compartilhado.
Garantias 101ª Série:	AF Imóveis IPCA (Série 101); AF Imóveis IPCA Compartilhado; CF Recebíveis IPCA (Série 101); CF Recebíveis IPCA Compartilhado.
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Com exceção da presente Emissão e das emissões indicadas acima, o Agente Fiduciário não atuou como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: (i) Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Cessão; (iv) Contrato de Distribuição; (v) Escritura de Emissão de Debêntures; e (vi) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER O PROSPECTO COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever o Crédito Imobiliário, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento prevê os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei 9.514 e das Instruções CVM 583 e 414.

Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Cedente e o Agente Fiduciário, na qualidade de Custodiante, a Cedente emitiu a CCI, representativa da totalidade do Crédito Imobiliário.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI.

O valor total da CCI, na data de sua emissão, é de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

O Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita no item "Despesas da Oferta e da Emissão" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto.

A CCI foi registrada para negociação nos sistemas de negociação da B3.

Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular da CCI anterior deverá comunicar ao Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

Para comunicação ao Custodiante a que se refere o parágrafo anterior, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo da Escritura de Emissão de CCI.

Sem prejuízo das demais disposições constantes da Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato *excel*, no *layout* informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: (i) guarda (custódia física) da Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de sua inclusão e retirada.

Contrato de Cessão

Objeto

O Contrato de Cessão celebrado entre a Cedente, Emissora e a Devedora, tem por objeto a cessão, em caráter irrevogável e irretratável, do Crédito Imobiliário, representado pela CCI.

Em decorrência da celebração do Contrato de Cessão, todos os recursos relativos ao Crédito Imobiliário serão devidos integralmente e pagos diretamente à Emissora, mediante depósito na Conta Centralizadora.

A estrutura da cessão do Crédito Imobiliário encontra-se descrita no item "Crédito Imobiliário" na seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto Definitivo.

Será devido pela Emissora, na qualidade de Cessionária, à Cedente, em contrapartida à cessão do Crédito Imobiliário, o valor total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente acrescidos da Remuneração desde a Primeira Data de Integralização, após cumprimento das Condições Precedentes, a ser pago, de forma fracionada, conforme ocorra a integralização dos CRI em cada uma das Datas de Integralização, observadas as Cláusulas 3.2, 3.7. e 3.7.1 do Contrato de Cessão.

O pagamento do Valor da Cessão será realizado em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, pela Emissora em favor da Devedora, a qual receberá o Valor da Cessão por conta e ordem da Cedente, na conta corrente nº 09354-1 de titularidade da Devedora, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú.

Condições precedentes para o pagamento do Valor da Cessão

O pagamento do Valor da Cessão somente será realizado pela Emissora, após o atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização dos documentos necessários para a concretização da emissão dos CRI e das Debêntures, bem como da Oferta, incluindo, sem limitação, os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;

(ii) arquivamento, publicação, e perfeita formalização da ata da reunião do conselho de administração da Devedora, a qual aprovou a emissão das Debêntures e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;

(iii) arquivamento e perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Evenpar, a qual aprovou a Alienação Fiduciária de Quotas;

(iv) arquivamento e perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Cedente, a qual aprovou a subscrição das Debêntures, a emissão da CCI e a cessão do Crédito Imobiliário à Cessionária;

(v) arquivamento, publicação e perfeita formalização da ata de reunião da diretoria da Emissora, na qualidade de Cessionária, a qual aprovou a emissão dos CRI;

(vi) o registro do Contrato de Cessão nos competentes cartórios de títulos e documentos dos domicílios das Partes e dos intervenientes anuentes;

(vii) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos competentes cartórios de títulos e documentos dos domicílios das Partes e registro das alterações dos contratos sociais das SPEs Garantia previstos na Cláusula 2.1(II) do Contrato de Alienação Fiduciária no registro de comércio;

(viii) depósito da CCI no âmbito da B3 na conta titulada pela Emissora;

(ix) depósito dos CRI para distribuição no mercado primário na B3 e negociação no mercado secundário na B3;

(x) concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400;

(xi) emissão, subscrição e integralização de CRI, observado o Montante Mínimo, na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, de forma proporcional à fração do Valor de Cessão que será paga;

(xii) manutenção da plena existência, validade, eficácia e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures até a respectiva Data de Integralização, inclusive;

(xiii) recebimento pelo Coordenador Líder de parecer legal sem ressalvas e de forma satisfatória, elaborado por assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, 1 (um) Dia Útil antes da primeira Data de Integralização, bem como cópia do referido parecer legal para a Emissora;

(xiv) não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação;

(xv) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(xvi) conclusão do processo de auditoria legal (*Due Diligence)* de forma satisfatória ao Coordenador Líder;

(xvii) recebimento pela Emissora de 1 (uma) via física original dos seguintes documentos: (i) da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) do Contrato de Cessão; (iii) do Termo de Securitização; e (iv) do boletim de subscrição das Debêntures; e

(xviii) recebimento pelo Coordenador Líder de declaração da Administração da Devedora, incluindo o Diretor Financeiro da Devedora, até a data de disponibilização do Prospecto Definitivo acerca da consistência entre as informações financeiras constantes do Prospecto e as demonstrações financeiras da Devedora.

Cessão

A cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário e a transferência das Debêntures para a Emissora serão aperfeiçoadas a partir da verificação cumulativa dos seguintes eventos: (i) registro do Contrato de Cessão perante os competentes cartórios de títulos e documentos, no domicílio da Cedente, da Emissora e da Devedora, nos termos do artigo 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada; (ii) lavratura de termo para transferência das Debêntures no livro de "*Transferência de Debêntures Nominativas*" da Devedora, datado e assinado pela Cedente e pela Emissora, na qualidade de Cessionária; e (iii) inscrição do nome da Emissora (Cessionária), na qualidade de titular das Debêntures, no livro de "*Registro de Debêntures Nominativas*" da Devedora.

Contrato de Distribuição

Objeto

O Contrato de Distribuição, celebrado entre o Coordenador Líder, a Emissora, Devedora e a Cedente, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física poderá ser obtida junto ao Coordenador Líder em seu endereço indicado na seção "Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta" deste Prospecto.

Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, incluindo o Compromisso de Subscrição, está condicionado ao atendimento, dentre outras, das condições precedentes listadas no item "Condições da Oferta" na seção "Informações relativas aos CRI e á Oferta", página 55 deste Prospecto.

Remuneração

Em contraprestação aos serviços prestados no âmbito do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder receberá a Comissão do Coordenador Líder, conforme valores e critérios estabelecidos na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", deste Prospecto, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível para consulta no endereço abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar
CEP 04538-132
São Paulo – SP

Escritura de Emissão de Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures, celebrada entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência anuência da Emissora, do Agente Fiduciário e da Evenpar, por meio da qual a Devedora emitiu as Debêntures, as quais foram subscritas pela Cedente de forma a originar o Crédito Imobiliário.

As Debêntures foram vinculadas aos CRI a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Foram emitidas 200.000 (duzentas duas mil) Debêntures, perfazendo o valor total da Emissão de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI, a quantidade de Debêntures, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não

integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas

Objeto

O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado entre a Devedora, a Emissora, a Evenpar e as SPEs Garantia, por meio da qual a Devedora e a Evenpar constituem a alienação fiduciária das quotas das SPEs Garantia em garantia das Obrigações Garantidas.

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora e a Evenpar se obrigaram a manter alienadas fiduciariamente quotas de emissão das SPEs Garantia representativas da totalidade do capital social votante e total das SPEs Garantia, em percentual equivalente ao Percentual da Alienação Fiduciária, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

Para fins da apuração desse percentual, a Devedora contratará, a seu exclusivo critério, uma das Empresas Especializadas. Caso o Laudo de Avaliação indique o não atendimento do Percentual de Alienação Fiduciária, a Devedora e a Evenpar deverão promover o reforço da garantia para atendimento desse percentual, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, para aquisição do Crédito Imobiliário.

O Valor da Cessão será utilizado para a integralização das Debêntures, na forma prevista no Contrato de Cessão.

Os recursos a serem captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos Empreendimentos Imobiliários indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX do Termo de Securitização, bem como na tabela abaixo, pela Devedora e através de empresas controladas pela Devedora ("SPEs Investidas") especificada no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo IX do Termo de Securitização, bem como na tabela abaixo, incluindo o pagamento de terreno, custos e despesas vinculados e atinentes aos empreendimentos, podendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPEs Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que ela utilize tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, desenvolvimento e construção de tal Empreendimento Imobiliário, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes a tal Empreendimento Imobiliário, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à aquisição de participação nas SPEs Investidas.

Os recursos captados por meio da emissão de Debêntures deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o cronograma previsto na seção "Empreendimentos Imobiliários" deste Prospecto. A alocação dos recursos captados pela Devedora em decorrência da integralização das Debêntures ocorrerá conforme a proporção prevista na seção "Empreendimentos Imobiliários" deste Prospecto.

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora (i) encaminhará ao Agente Fiduciário e à Emissora, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização dos CRI, relatório no formato constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação"), juntamente com cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas, para fins de comprovação do atendimento para fins de comprovação da destinação dos recursos pela Devedora; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Cedente e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, o Agente Fiduciário e a Emissora serão responsáveis por verificar, com base no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidos pela Devedora na forma acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos previstos acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores

contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos previstos acima.

A Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser aditada, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, bem como este Termo de Securitização poderá ser aditado, sem necessidade de aprovação dos Titulares de CRI, caso a Devedora deseje alterar o percentual dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Anexo I à Escritura de Emissão e no Anexo IX do Termo de Securitização, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX do Termo de Securitização.

A Devedora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme as Cláusulas 3.5.1 a 3.5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Devedora deverá prestar contas à Debenturista e ao Agente Fiduciário da destinação de recursos descrita nas Cláusulas 3.5.1 e 3.5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, na seguinte periodicidade: (i) a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização, a Devedora deverá apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário relatório na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, juntamente com cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 3.5.8 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário.

O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures aos Empreendimentos Imobiliários, a partir dos documentos fornecidos pela Devedora, nos termos da Cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos previstos na Cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

A Emissora declarou, conforme a Cláusula 3.5.9. da escritura de Emissão de Debêntures, que é acionista controladora das SPEs Investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle das SPEs Investidas durante todo o prazo em que pretenda destinar recursos decorrentes das Debêntures para os Empreendimentos Imobiliários através das SPEs Investidas.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE / CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	FINALIDADE
Pedroso Alvarenga	Lotes 02, 03, 04, 05, 07, 10, 13, 14, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 44 e 69 - Rua Galeano Revoredo, nºs 2, 6, 8, 9, 10, 14, 26, 30, 62, 76, 100, Rua Pedroso Alvarenga, nº 70 e 716, Rua Tapinás, nº 105, 99, 89, 16, 73, 67, Rua Anacetuba, n.ºs 87 e 93 e Rua Ana Cetaba nº 95.	Matrículas 165.203, 15.883, 31.978, 77.569, 104.555, 60.656, 22.147, 90.721, 3.262, 27.782, 146.646, 160.258, 15.513, 178.164, 181.380, 12.957, 66.883, 153.684, 64.407, 60.641, 105.695, 1.512 e 84.405 do 4º RI de São Paulo, SP	Tapereba Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ 18.522.330/0001-02	28,72%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.
Miguel Yunes	Rua Miguel Yunes, nº 351	Matrícula nº 321.434 do 11º RI de São Paulo, SP.	Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ n° 20.548.554/0001-35	13,80%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.
Praça Butantã	Avenida Eliseu de Almeida, nº 3.307	Matrícula 227.299 do 18º RI de São Paulo, SP.	Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 18.529.062/0001-50	8,93%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.
E. Vila Madalena	Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro nº 257 (Setor Torre) e Rua Girassol, nº 1.280 (E Side)	Matrícula 139.275 do 10º RI de São Paulo, SP.	Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 13.267.594/0001-43	8,46%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.
Mofarrej	Rua Othão, nº 135 / Avenida Mofarrej, nºs 971 e 1.175 / Avenida Mofarrej nº 1.175 e 1.215	Matrícula 55.392 / Matrícula 92.212 / Matrícula 135.358, todas do 10º RI de São Paulo, SP.	Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 13.597.878/0001-06	40,09%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Os recursos captados no âmbito da Oferta não serão utilizados para a liquidação ou amortização de dívidas com o Coordenador Líder e seus respectivos controladores e controladas que sejam instituições financeiras.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Valor do Crédito Imobiliário

As Debêntures possuem valor nominal de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

Taxa de Juros do Crédito Imobiliário

A partir da Primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal unitário das Debêntures, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Correção Monetária do Crédito Imobiliário

O Crédito Imobiliário não será objeto de correção monetária.

Prazo de Vencimento das Debêntures

A Data de Vencimento das Debêntures será 23 de abril de 2020.

Tipo de Contrato

Escritura de Emissão de Debêntures.

Fluxo de pagamentos das Debêntures

A Remuneração das Debêntures e a amortização das Debêntures serão pagas em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures.

Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes

O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, é oriundo das Debêntures, as quais foram emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o abaixo disposto, perfazendo o montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures.

As Debêntures foram emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição do debenturista no "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" da Devedora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil), a quantidade de Debêntures prevista acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

Em razão da possibilidade de resolução da cessão, o Valor da Cessão efetivamente pago à Cedente poderá ser inferior às Debêntures inicialmente emitidas, de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta, observado que a subscrição e integralização dos CRI poderão ocorrer de forma parcial, na forma prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.

O valor definitivo da cessão será fixado em comunicação por escrito, nos termos do Anexo I ao Contrato de Cessão, e enviada à Emissora, na qualidade de Cessionária, em até 1 (um) Dia Útil após o encerramento da Oferta, sem a necessidade da celebração de aditamento ao Contrato de Cessão.

As Debêntures serão subscritas e integralizadas a qualquer tempo, durante o Prazo Máximo de Colocação.

As Debêntures serão integralizadas: (i) na primeira data de integralização das Debêntures, pelo valor nominal unitário das Debêntures; e (ii) para as demais integralizações, pelo valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, contada desde a primeira data de integralização das Debêntures (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), devendo a Devedora assinar, a cada data de integralização das Debêntures, o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Emissora, conforme modelo constante do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures.

O valor nominal unitário das Debêntures será pago integralmente pela Devedora, em parcela única, na Data de Vencimento das Debêntures, observados os Eventos de Vencimento Antecipado e o Resgate Antecipado estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

A Remuneração das Debêntures será paga integralmente pela Devedora, em parcela única, na Data de Vencimento das Debêntures.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado conforme constantes do item "Liquidação do Patrimônio Separado" na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Vencimento Antecipado Automático das Debêntures

Nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures ou Assembleia Geral de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures serão automaticamente declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses:

(i) pedido pela Devedora e/ou suas controladoras, controladas, coligadas e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta ("Afiliadas") a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Devedora e/ou Afiliadas, de recuperação extrajudicial ou judicial da Devedora e/ou respectivas Afiliadas, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora ou da Evenpar;

(iii) insolvência, pedido de autofalência da Devedora, da Evenpar e/ou qualquer de suas Afiliadas ou pedido de falência da Devedora ou de suas Afiliadas, não elidido no prazo legal;

(iv) não pagamento, no prazo de 1 (um) Dia Útil após a data em que tal pagamento tornar-se exigível, de qualquer obrigação pecuniária das Debêntures;

(v) transformação do tipo societário da Devedora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) não pagamento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações da Devedora, da Evenpar e/ou das suas Afiliadas, exceto obrigações em valor individual ou agregado inferior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(vii) redução de capital social, sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, e/ou alteração do estatuto social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos acionistas da Devedora, exceto se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados;

(viii) distribuição de dividendos pela Devedora, pagamento de juros sobre capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em

mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora e/ou pela Evenpar, conforme o caso, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte;

(x) se a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou qualquer outro Documento da Operação, ou qualquer uma de suas disposições, desde que tais disposições possam resultar em um impacto adverso relevante nos CRI, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis;

(xi) caso a Devedora, a Evenpar ou qualquer Afiliada pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar a Escritura de Emissão de Debêntures ou os demais Documentos da Operação; e

(xii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures

Nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora ou por terceiros, a Debenturista deverá, se assim decidido pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme decisão tomada na Assembleia Geral de Titulares de CRI que deliberar sobre a declaração de seu vencimento antecipado não automático, e exigir da Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do valor nominal unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses:

(i) protestos de títulos contra a Devedora e/ou suas Afiliadas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou (ii) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa, arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou suas Afiliadas em valor individual ou agregado igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;

(iii) descumprimento pela Devedora ou pela Evenpar de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Debenturista à Devedora, ou (ii) pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(iv) caso ocorra em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Devedora e/ou realização de qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Devedora, exceto nos seguintes casos: (a) se previamente aprovadas pela Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral; ou (b) se tal alteração na composição societária da Devedora não resultar em uma representatividade menor do que 25% pelos fundos geridos pela Nova Milano sobre a participação do capital social da Devedora;"

(v) alteração do objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que modifique as agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vi) caso as declarações feitas pela Devedora, pela Evenpar ou pela Cedente na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação provem-se ou revelem-se falsas, incorretas, enganosas, inconsistentes e/ou insuficientes;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(viii) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão de acordo com a finalidade descrita na Escritura de Emissão de Debêntures;

(ix) não pagamento pela Devedora das despesas da Emissão e da Oferta nos respectivos prazos estipulados nos Documentos da Operação, desde que o pagamento não seja realizado no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados dos prazos estipulados nos Documentos da Operação, sem prejuízo de eventuais encargos;

(x) (a) alienação de ativos ou de participações societárias pela Devedora, exceto por substituição de ativos para fins de manutenção e/ou reparação destes; ou (b) desapropriação, confisco ou outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda de bens da Devedora, que, individual ou conjuntamente, em qualquer dos casos (a) e/ou (b), representem, em montante individual ou agregado, 10% (dez por cento) do ativo total da Devedora apurado em suas últimas demonstrações financeiras divulgadas, exceto pela venda de unidades em estoque da Devedora ou de suas controladas;

(xi) não manutenção, após verificação trimestral pelo Agente Fiduciário, sendo a primeira verificação 5 (cinco) dias após a disponibilização das informações trimestrais imediatamente subsequente a Primeira Data de Integralização, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e nas informações trimestrais consolidadas divulgadas pela Devedora no Relatório dos Índices Financeiros (conforme abaixo definido), dos índices financeiros abaixo descritos ("Índices Financeiros"):

(I) Razão entre (i) a Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação a aquisição de imóveis e terrenos deduzidas as permutas; e (ii) o Patrimônio Líquido, menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos).

Para os fins deste item (I), considera-se como:

"Dívida Líquida" total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

"Contas a Pagar" valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos; e

"Patrimônio Líquido" o patrimônio líquido mais a participação de acionistas não controladores; e

(II) Razão entre (i) Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e (ii) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar por conta da aquisição de imóveis e terrenos e somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

Para os fins deste item (ii), considera-se como:

"Total dos Recebíveis" soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos contidos nas demonstrações financeiras;

"Estoques" valor contido na rubrica Estoques, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos conforme apresentado nas demonstrações financeiras; e

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas demonstrações financeiras.

Resgate Antecipado Total das Debêntures

Nos termos da Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão de Debêntures, exclusivamente caso (i) os Tributos mencionados na Cláusula 4.7.6 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Cláusula 4.7.6 da Escritura de Emissão, a Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures.

A Devedora deverá encaminhar comunicado ao titular das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, informando (a) a data em que o pagamento do Preço de Resgate (conforme abaixo definido) será realizado, (b) o valor do Preço de Resgate; (c) descrição pormenorizada da hipótese prevista na Cláusula 4.7.6 da Escritura de Emissão ocorrida, acompanhada de parecer jurídico de escritório de advocacia contratado pela Devedora confirmando a alteração em lei ou regulamentação e seus efeitos sobre os pagamentos pela Devedora; e (d) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado.

O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado deverá corresponder ao valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização até a data do efetivo Resgate Antecipado, aplicando-se aqui o disposto na cláusula 4.7.6 da Escritura de Emissão ("Preço de Resgate").

Não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures.

Tipos de garantias

As Debêntures são da espécie com garantia real, sendo que, em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas foi constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos das Cláusulas 2.5.1 e 4.1.10 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Devedora

A Devedora, e tem por objeto social (i) a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; (ii) a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; (iii) a compra e venda de imóveis, (iv) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (v) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

Autorização para Cessão do Crédito Imobiliário

A cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados em Reunião de Sócios da Cedente realizada em 11 de agosto de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 399.121/17-1 em 28 de agosto de 2017.

Condições de Cessão

Vide item "Contrato de Cessão" da seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta" deste Prospecto Definitivo.

Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança do Crédito Imobiliário em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento da Emissora com relação às obrigações assumidas no âmbito da Oferta, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, antecipadamente vencido o Crédito Imobiliário e cobrar seu principal e acessórios; (ii) requerer a falência da Emissora; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e (iv) representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos "i" a "iv", acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos titulares dos CRI em Circulação.

O Agente Fiduciário deverá, ainda, comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento. Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) à B3. Caberá, portanto, ao Agente Fiduciário, realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

Possibilidade de o Crédito Imobiliário ser acrescido, removido ou substituído

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição do Crédito Imobiliário.

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento do Crédito Imobiliário, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Procedimentos para recebimento e cobrança do Crédito Imobiliário e segregação dos valores recebidos quando da liquidação do Crédito Imobiliário

A cobrança do Crédito Imobiliário será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) controlar a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; (ii) controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; e (iii) proceder à administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Patrimônio Separado sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário, da Alienação Fiduciária e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514. Destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção "Liquidação do Patrimônio Separado", na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta".

Procedimentos adotados pelo Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro do Crédito Imobiliário

O Agente Fiduciário e Custodiante verificou a regularidade e legitimidade de constituição do Crédito Imobiliário e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A Devedora deverá prestar contas à Emissora e ao Agente Fiduciário da destinação dos recursos representativos do lastro do Crédito Imobiliário na seguinte periodicidade: (i) a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização, a Devedora deverá apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário relatório na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, juntamente com cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 3.5.9 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário.

Dessa forma, o Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários, a partir dos documentos fornecidos pela Devedora, nos termos do parágrafo acima. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos previstos no parágrafo acima.

Principais características da Devedora

Para maiores informações sobre a Devedora, vide seção "Informações Relativas à Devedora" deste Prospecto, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014 e para o período encerrado em 30 de junho de 2017, incorporadas a este Prospecto por referência, conforme descrito na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto Definitivo por Referência".

Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

A Devedora emitiu as Debêntures, especificamente no âmbito da Oferta.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário da mesma natureza do Crédito Imobiliário que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Nível de concentração do Crédito Imobiliário

O Crédito Imobiliário é devido integralmente pela Devedora.

Taxa de desconto na aquisição do Crédito Imobiliário

Não foram praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição do Crédito Imobiliário.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Even e/ou da Cedente poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, a Even, e/ou a Cedente, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Even, e/ou da Cedente, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Even, e/ou a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência ao Prospecto Definitivo.

Riscos da Operação

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de recebíveis, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos do Crédito Imobiliário tenham sido realizados pela Even, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão, a Even não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário

A Emissora, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes ao Montante Mínimo, e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição. Adicionalmente, o Compromisso de Subscrição está condicionado a determinados critérios, os quais, se não observados, resultarão na resilição de tal compromisso.

Ocorrendo a Distribuição Parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares de CRI.

Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

Conforme previsto no item "Registro para Colocação e Negociação" do Prospecto, o início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção "Cronograma de Etapas da Oferta" deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito na Cláusula 6 do Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", item "Resgate Antecipado dos CRI" neste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão.

A ocorrência de qualquer dos eventos descritos acima deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

O Código de Oferta Públicas em seu Anexo I, Capítulo III, artigo 5º, parágrafo 4º, inciso III, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do presente Prospecto Definitivo com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora. No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes do presente Prospecto Definitivo.

Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco

Os CRI, bem como a presente a Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Prospecto.

Riscos do Crédito Imobiliário

Ausência de garantia e risco de crédito da Even

Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Even enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Even, do Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento da Even poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

O risco de crédito da Even e a inadimplência do Crédito Imobiliário pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Even, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pela Even, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Even poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Even do respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Even e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

A cessão do Crédito Imobiliário e o pagamento do Valor da Cessão dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão, que podem não se verificar

O pagamento do Valor da Cessão pela Emissora à Cedente será de forma fracionada, conforme ocorra a liquidação dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.

O pagamento do Valor da Cessão somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão, conforme descritas no item "Condições Precedentes" da seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta ─ Contrato de Cessão" do Prospecto.

A não verificação total das condições precedentes elencadas na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão poderá impedir o pagamento do Valor da Cessão, com impacto aos Titulares de CRI, tendo em vista que a cessão do Crédito Imobiliário e, consequentemente, o lastro dos CRI, estarão comprometidos.

Risco de originação e formalização do Crédito Imobiliário

A CCI representa o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures. Problemas na originação e na formalização do Crédito Imobiliário podem ensejar o inadimplemento do Crédito Imobiliário, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado do Crédito Imobiliário

A Emissora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito na Cláusula 2.3.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, e pagamento antecipado dos CRI. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pela Even. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Even, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, nesta data, de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido e a garantia a ser formalizada. A Cedente é sociedade controlada pela Devedora e, portanto, não foi realizada uma análise por uma parte independente para concessão de crédito para a Devedora. O pagamento do Crédito Imobiliário está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora, bem como à eficácia e suficiência da Alienação Fiduciária de Quotas. Os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária de Quotas podem, por ocasião de sua excussão, não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes do instrumento que lastreia os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Possível insuficiência das Garantias e/ou não formalização da Alienação Fiduciária de Quotas

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora e a Evenpar se obrigaram a manter alienadas fiduciariamente quotas de emissão das SPEs Garantia representativas da totalidade do capital social votante e total das SPEs Garantia, em percentual equivalente ao Percentual da Alienação Fiduciária, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

Não há como assegurar que o Percentual da Alienação Fiduciária será observado e, caso seja constatado, por meio do Laudo de Avaliação, que o Percentual da Alienação Fiduciária não está sendo atendido, que a Devedora e a Evenpar promoverão o reforço dessa garantia.

O produto resultante de eventual excussão da Alienação Fiduciária de Quotas poderá não ser suficiente para viabilizar a amortização integral de todos os valores devidos em virtude das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, a Alienação Fiduciária de Quotas poderia não ter sido formalizada caso não fosse registrada junto ao cartório de registro de títulos e documentos competente.

Caso os recursos obtidos com tal excussão não sejam suficientes ou não houvesse a formalização da Alienação Fiduciária de Quotas, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade do Crédito Imobiliário e demais valores devidos de acordo com os Documentos da Operação.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3 (sucessora da CETIP). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI e das Debêntures, ou ainda, que a remuneração dos CRI e das Debêntures deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Contingências envolvendo os antecessores dos imóveis detidos pelas SPEs Garantia poderão afetar a Alienação Fiduciária de Quotas

Não é possível afirmar a existência de eventuais contingencias, incluindo execuções fiscais, ações cíveis e trabalhistas, contra os antecessores dos imóveis atualmente detido pelas SPEs Garantia, que poderiam representar algum impedimento à transferência desses imóveis para essas SPEs Garantia à época das respectivas transferências.

Se houver eventuais contingências, incluindo execuções fiscais ou ações cíveis, envolvendo os antecessores dos imóveis atualmente detidos pelas SPEs Garantia, que representassem algum impedimento à alienação desses imóveis para as SPEs Garantia, a propriedade dos imóveis atualmente detido por essas SPEs Garantia poderá ser questionada e considerada nula, e a eventual excussão da Alienação Fiduciária de Quotas poderá não ser suficiente para o pagamento de todos os valores devidos em virtude das Debêntures e dos CRI.

Para mais informações sobre a possível insuficiências das garantias das Debêntures, vide o risco "Possível Insuficiência das Garantias *e/ou não formalização da Alienação Fiduciária de Quotas*" e "*Ausência de Divulgação dos Laudos de Avaliação*" acima.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário, incluindo a Alienação Fiduciária de Quotas, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução do Crédito Imobiliário e da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário e da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme o caso, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário ou da excussão e execução da Alienação Fiduciária de Quotas, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos Relacionados à Garantia dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Alienação Fiduciária de Quotas.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Quotas para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada da Alienação Fiduciária de Quotas poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI.

Ademais, o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares dos CRI.

Ausência de Divulgação dos Laudos de Avaliação

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora contratará, a seu exclusivo critério, uma das Empresas Especializadas para elaboração semestral do Laudo de Avaliação para fins de apuração do Percentual da Alienação Fiduciária, equivalente a 180% (cento e oitenta por cento) do valor do saldo devedor das Debêntures. Caso a Empresa Especializada a ser contratada pela Devedora não autorize a divulgação do Laudo de Avaliação, este somente poderá ser consultado na sede da Devedora, o que poderá dificultar o acesso da Securitizadora e dos Titulares dos CRI às informações apresentadas no Laudo de Avaliação.

Para mais informações sobre as garantias das Debêntures, vide o risco "Possível Insuficiência das Garantias *e/ou não formalização da Alienação Fiduciária de Quotas*" acima e "*Contingências envolvendo os antecessores dos imóveis detidos pelas SPEs Garantia poderão afetar a Alienação Fiduciária de Quotas" abaixo*.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, de sua cessão, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos Relacionados ao Setor de Atuação da Devedora

Risco de mercado

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ"). O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de residências de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas residências, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em salas comerciais. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas residências, causando uma redução nas vendas da Devedora. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a situação financeira da Devedora e em seus resultados operacionais. A ocorrência desses eventos (individual ou conjuntamente) poderá causar impacto negativo nas atividades, resultados operacionais e situação financeira da Devedora, o que poderia impactar ainda na sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

Risco de crédito

A Devedora está exposta ao risco de crédito, haja vista que a Devedora financia o cliente até que conduza o repasse dos recebíveis às instituições financeiras quando entregue a unidade. O contas a receber da venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, podem ser demonstradas conforme segue, por ano de vencimento em R$ mil:

	Consolidado	
	30 de junho de 2017	31 de dezembro de 2016
Vencidas	29.111	38.257
A vencer:		
2017	1.076.668	1.503.244
2018	905.500	911.564
2019	532.469	474.850
2020 em diante	246.041	210.089
	2.789.788	3.138.004

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo. Caso isso venha a ocorrer, o fluxo de caixa e, portanto, os resultados da Devedora, poderão ser adversamente afetados, o que poderá impactar negativamente no pagamento do Crédito Imobiliário pela Devedora.

Risco de liquidez

É o risco de a Devedora não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Caso isso venha a ocorrer, o pagamento do Crédito Imobiliário pela Devedora poderá ser negativamente impactado.

Risco cambial

A depreciação do Real em relação ao Dólar pode afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e, indiretamente, os resultados operacionais da Devedora já que suas obrigações estão atreladas à inflação, CDI ou TR e não possui ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira.

Os resultados operacionais da Devedora também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais, visto que desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e desencadear aumentos das taxas de juros. Por outro lado, valorizações do Real em relação ao Dólar podem conter a alta da inflação e consequentemente o aumento das taxas de juros, fatores que podem provocar uma demanda crescente no setor imobiliário. Em períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores compram um número menor de propriedades imobiliárias, as taxas de aluguel diminuem e o número de imóveis vagos aumenta, o que afeta adversamente os resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

Risco de mudanças contábeis

No processo de convergência para o *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e a Devedora não pode prever o conteúdo de tais novos pronunciamentos contábeis. Este conjunto de novos pronunciamentos pode afetar os resultados de operações da Devedora de forma relevante e, consequentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos e a capacidade da Devedora em adimplir com suas obrigações de pagamento assumidas no âmbito do Crédito Imobiliário.

Adicionalmente, estes pronunciamentos contábeis podem alterar significativamente o modo como a Devedora elabora suas futuras demonstrações financeiras e acarretar eventual descumprimento de Cláusulas de *covenants* e eventuais renegociações com os bancos, o que pode impactar na sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

Risco do fluxo de caixa e taxa de juros

As obrigações da Devedora estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou à TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. Na análise de sensibilidade de variação em taxa de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros para os próximos 12 (doze) meses, a Devedora classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 30 de junho de 2017. Para os ativos financeiros, é contemplada a deterioração das variações percentuais em 25% e 50% e, para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Devedora não pode garantir que terá acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que permitam que a Devedora pague sua dívida ou financiar outras necessidades de caixa ou que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente, o que poderia impactar na capacidade da Devedora de adimplir com suas obrigações de pagamento assumidas no âmbito do Crédito Imobiliário.

Risco macroeconômico

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, da União Europeia e de outras economias emergentes. Apesar de a conjuntura econômica desses países ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode ter um efeito adverso relevante sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse de investidores nos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Devedora.

Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Acontecimentos em outros países e mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado das ações da Devedora, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o acesso pela Devedora aos mercados de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis.

Não há garantia de que o mercado de capitais permaneça aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para a Devedora. Crises em outros países emergentes podem restringir o interesse dos investidores em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os de emissão da Devedora, o que pode prejudicar sua liquidez e seu valor de mercado, além de dificultar o acesso pela Devedora ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos, o que poderia impactar na sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

Riscos Relacionados à Devedora

A Devedora pode não conseguir implementar integralmente a sua estratégia de negócios, bem como a Devedora pode não conseguir manter o seu crescimento às mesmas taxas apresentadas nos últimos anos.

A Devedora não pode garantir que conseguirá manter no futuro o seu crescimento às mesmas taxas apresentadas nos últimos anos, e, consequentemente, o sucesso comercial de seus empreendimentos. A capacidade de executar a estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade para localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos. A falta de qualquer desses fatores pode alterar a taxa de crescimento da Devedora e, assim, prejudicar, de maneira relevante, a execução de seu plano de negócios, a sua situação financeira, os seus resultados operacionais e, consequentemente, o sucesso comercial de seus empreendimentos e a sua capacidade de adimplir com as suas obrigações relacionadas ao Crédito Imobiliário.

O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente suas atividades.

Os terrenos que a Devedora mantém em estoque para incorporação de empreendimentos futuros, podem apresentar uma queda significativa de seus valores entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destinam, em consequência das condições econômicas ou de mercado, diminuindo as margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, consequentemente, poderá impactar a capacidade da Devedora de adimplir com as obrigações de pagamento assumidas em relação ao Crédito Imobiliário.

A Devedora poderá enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seu custo de vendas, diminuir seu lucro e afetar adversamente o valor dos valores mobiliários emitidos pela Devedora.

A Devedora acredita haver concorrência para aquisição de terrenos em locais adequados para incorporação imobiliária e, muito embora seu crescimento contínuo dependa, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável, a Devedora não pode assegurar que conseguirá obter sucesso em tal tarefa. A entrada ou aumento de operações de outras incorporadoras no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais poderão elevar significativamente os preços dos terrenos, levando até a escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A elevação dos preços de terrenos, por conseguinte, poderá aumentar o custo de vendas da Devedora e caso não consiga repassar tal aumento aos seus consumidores, diminuindo seus ganhos, dificultando a aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis, o que poderá impactar negativamente suas atividades, resultados operacionais, situação financeira, bem como o valor de suas ações e sua capacidade de cumprir com o pagamento do Crédito Imobiliário.

A Devedora depende da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Para o exercício de suas atividades a Devedora necessita de volumes significativos de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos. Dessa forma, a Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir suas necessidades de capital de giro. Para o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, a Devedora pode, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de seus acionistas ou da emissão de ações.

Adicionalmente, a maioria dos compradores de imóveis em potencial também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. A Devedora não pode assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para a Devedora ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Devedora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, e reduzindo a demanda pelos seus imóveis. Nesta hipótese, a Devedora pode necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

A capacidade da Devedora de pagar e refinanciar sua dívida, financiar seus investimentos planejados dependerá da sua capacidade de gerar receita no futuro. A Devedora não pode garantir que terá acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que permitam que a Devedora pague sua dívida ou financiar outras necessidades de caixa ou que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente.

Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas e/ou podem exigir que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A dificuldade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar e impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora o que poderia impactar na capacidade da Devedora de pagar os valores devidos em relação ao Crédito Imobiliário. Adicionalmente, em 30 de junho de 2017, o caixa da Devedora era de R$348 milhões, a dívida total (a soma de todas as dívidas corporativas e financiamentos a terreno e produção) da Devedora era de R$1.649 milhões e sua dívida de curto prazo (parcela da dívida total vencendo nos próximos 12 meses) era de R$679 milhões.

Problemas com os empreendimentos imobiliários da Devedora que escapam do seu controle poderão vir a prejudicar a sua reputação, bem como sujeita-la a eventual imposição de responsabilidade civil.

A reputação da Devedora e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados diretamente pela Devedora, ou por meio de suas sociedades de propósito específico ("SPEs"), individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento.

O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora participa, no entanto, dependem de certos fatores que estão fora do controle completo da Devedora, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que prestam serviços para a Devedora não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, a Devedora, como corresponsável, pode sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes.

Adicionalmente, podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados depois da conclusão, podem sujeitar a Devedora a processos civis propostos por compradores ou ocupantes das unidades. Além disso, conforme disposto no Código Civil, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Tais fatores também podem afetar a sua reputação como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde é também responsável por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra, acidentes, questões trabalhistas, greves, falta de disponibilidade de mão de obra, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Devedora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A Devedora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, novos impostos ou tributos a serem criados, ou mesmo a alteração das alíquotas dos existentes, custos de materiais, de mão de obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas com os empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora participa poderá vir a afetar adversamente sua reputação e vendas futuras, além de sujeitar a Devedora a eventual imposição de responsabilidade civil e aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos, o que pode impactar na sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

A perda de membros da alta administração da Devedora pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora de manter sua posição competitiva depende dos serviços da sua alta administração. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora ou a incerteza em atrair e manter pessoal adicional para integrá-la pode comprometer a estratégia da Devedora e ter um efeito adverso sobre a Devedora e, consequentemente, causar um impacto na capacidade da Devedora de adimplir com suas obrigações no âmbito do Crédito Imobiliário.

A Devedora reconhece a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra. Com isso, o ajuste do custo de um projeto de incorporação pode reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A receita de venda de unidades da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira da obra, o que exige o reconhecimento das vendas pela razão entre os custos incorridos e os custos orçados. Os custos orçados são revisados periodicamente conforme a evolução das obras. Quando as revisões apontam um aumento da estimativa de custos, é necessário registrar uma redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo nos resultados operacionais da Devedora, o que pode impactar, inclusive, na sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de receitas da Devedora e de suas despesas poderá impactar negativamente sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Grande parte das receitas da Devedora decorre das vendas das unidades que a Devedora lança, reajustadas durante e após a fase de construção, respectivamente, pelo Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI) e pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A maior parcela das despesas da Devedora, relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo Índice Nacional de Custo da Construção, que é nacional. Ademais, as atividades de construção sofrem impacto de fatores locais, tais como dissídios coletivos, disponibilidade de materiais na praça, entre outros. Esses fatores e/ou o desbalanceamento entre estes índices podem não ser reajustados na proporção do reajuste de despesas da Devedora, consequentemente, suas atividades, resultados operacionais e situação financeira poderão ser prejudicados o que pode impactar na capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário pela Devedora.

A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora.

A Devedora mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Devedora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Devedora. Adicionalmente, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora, podendo resultar em prejuízos para o pagamento do Crédito Imobiliário.

As escrituras de debêntures da Devedora e seus contratos financeiros possuem obrigações específicas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode afetar a sua condição adversamente.

As escrituras de debêntures de emissão da Devedora com saldos devedores em aberto e certos contratos financeiros que a Devedora celebrou exigem a manutenção de certos índices financeiros ou o cumprimento de determinadas obrigações específicas. Qualquer inadimplemento aos termos de suas escrituras das debêntures e de seus contratos financeiros que não seja sanado ou renunciado pelos respectivos debenturistas e/ou credores poderá resultar na decisão desses debenturistas e/ou credores em declarar o vencimento antecipado do saldo devedor da respectiva dívida, bem como, de acordo com o previsto em certos contratos financeiros, pode resultar no vencimento antecipado de dívidas de outros contratos financeiros. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente os saldos devedores das referidas debêntures e de seus contratos financeiros na hipótese de vencimento antecipado, o que pode acarretar em uma redução na capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações de pagamento no âmbito do Crédito Imobiliário.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos.

A Devedora é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos

serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da MP 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a esta espécie de sociedade, como a Devedora, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* – IASB.

Com relação ao setor imobiliário, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") aprovou a Interpretação Técnica ICPC 02 – Contrato de Construção para o Setor Imobiliário que trata especificamente das práticas contábeis para o reconhecimento de receitas de vendas de unidades imobiliárias por construtoras e deve ser aplicada para demonstrações financeiras em IFRS para exercícios com início em 1º de janeiro de 2010. Em dezembro de 2010 o CPC também aprovou o OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 ("OCPC 04") às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras que fornece orientações detalhadas adicionais para definir o modelo contábil a aplicar para o reconhecimento de receita em diversos contratos de incorporação imobiliária.

Adicionalmente, nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro. Este conjunto de novos pronunciamentos pode afetar os resultados de operações da Devedora de forma relevante e, consequentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e a Devedora não pode prever o conteúdo de tais novos pronunciamentos contábeis.

Assim, estes pronunciamentos contábeis podem alterar significativamente o modo como a Devedora elabora suas futuras demonstrações financeiras e acarretar eventual descumprimento de Cláusulas de *covenants* e eventuais renegociações com os bancos, o que pode impactar na sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

Os resultados da Devedora dependem dos recursos disponibilizados pelas subsidiárias da Devedora, contudo, a Devedora não pode assegurar que estes recursos serão disponibilizados.

A Devedora é uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. A capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros à Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sobre o capital próprio. Algumas das subsidiárias da Devedora são SPEs, que a Devedora constituiu juntamente com outras incorporadoras e construtoras. A Devedora tem, na maioria dos casos, participação igual ou superior a 50,0% do capital social votante das SPEs e, por força de entendimentos mantidos com seus sócios nas SPEs, a Devedora mantém o controle das contas movimento das SPEs, sendo que tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas ou os sócios tenham decidido

de outra forma. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados para a Devedora ou que serão suficientes para o cumprimento das suas obrigações financeiras e o pagamento de dividendos aos seus acionistas, bem como em relação ao pagamento das obrigações assumidas pela Devedora em relação ao Crédito Imobiliário.

A Devedora depende do sucesso de suas sociedades e do bom relacionamento com seus sócios.

Constantemente a Devedora desenvolve novas sociedades e/ou associações com outras incorporadoras e construtoras, com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar sua carteira de empreendimentos. A Devedora depende do sucesso de suas sociedades e/ou associações e do bom relacionamento com seus sócios e associados para o sucesso dos seus empreendimentos. A Devedora não tem como assegurar que suas sociedades e associações serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e associados.

Problemas na manutenção de suas sociedades e associações, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão causar impacto negativo em suas atividades, resultados operacionais e situação financeira e, consequentemente, sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das sociedades de propósito específico, consorciados em consórcios ou coparticipantes de associações, a Devedora pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetar diretamente a Devedora. Além disso, os interesses econômicos e comerciais da Devedora podem ser divergentes daqueles de seus sócios e associados, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais da Devedora, impactando negativamente suas atividades, resultados operacionais, situação financeira e, consequentemente, sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Devedora.

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos, causando uma diminuição na rentabilidade dos empreendimentos da Devedora. O risco desta situação é maior em insumos *"comoditizados"* ou *"cartelizados"*, tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, aumentando o custo final do produto a ser entregue, em valores superiores àqueles que o mercado consumidor possa absorver, gerando assim dificuldades na comercialização destes imóveis ou a diminuição da lucratividade da Devedora, impactando negativamente suas atividades, resultados operacionais e situação financeira, o que poderá impactar também na capacidade da Devedora de adimplir com suas obrigações de pagamento assumidas em razão do Crédito Imobiliário.

A Devedora se vale de mão-de-obra terceirizada para desenvolver suas atividades e com isso pode ser compelida a assumir obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A Devedora e suas subsidiárias se valem de mão-de-obra terceirizada para desenvolver suas atividades, em especial da contratação de empreiteiras e subempreiteiras; com isso, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, podem ser obrigadas a assumir contingências de natureza trabalhista e previdenciária, bem como a

responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas respectivas obrigações, independentemente de ser assegurado a Devedora e suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Tais contingências são de difícil previsão e quantificação, e caso ocorram poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, o que poderá acarretar em prejuízo para o pagamento do Crédito Imobiliário.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora **(i)** na aquisição de terrenos; **(ii)** na busca de parceiros para incorporação; **(iii)** na tomada de recursos financeiros para incorporação; e **(iv)** na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, causando, ainda, a perda de sua posição no mercado. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por suas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante sua situação financeira, resultados operacionais e capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

A Devedora não pode assegurar que conseguirá cumprir o prazo de entrega previsto nos seus contratos de compra e venda.

Em função da alta demanda do setor e fatores mencionados anteriormente, a Devedora não pode garantir que conseguirá cumprir integralmente o prazo de entrega das unidades comercializadas. Os instrumentos de compra e venda da Devedora permitem um prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega. No entanto, caso os atrasos ultrapassem tal período a Devedora poderá se sujeitar a demandas de seus adquirentes que poderão exigir o pagamento de multas e indenizações por tal atraso, bem como gerarão despesas adicionais com honorários advocatícios e ações judiciais, além de danos à imagem da Devedora, o que poderá impactar negativamente no pagamento do Crédito Imobiliário pela Devedora.

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, a Devedora concede financiamentos a alguns dos compradores das unidades de empreendimentos da Devedora. Consequentemente, a Devedora está sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos captados pela Devedora. Os contratos de venda a prazo celebrados pela Devedora preveem, além da incidência da taxa de juros de 12% ao ano, a atualização monetária por índices de preços ou taxa referencial ("TR"), apropriados *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização. Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos clientes da Devedora, decorrente da celebração de contratos de venda a prazo, tende a aumentar, ocasionando, assim, um possível crescimento do índice de inadimplência. Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor,

uma vez que geralmente a Devedora revende a unidade por preço inferior ao anteriormente estabelecido. Caso isso venha a ocorrer, o fluxo de caixa e, portanto, os resultados da Devedora, poderão ser adversamente afetados, o que poderá impactar negativamente no pagamento do Crédito Imobiliário pela Devedora.

Tais fatores podem ocasionar um efeito adverso relevante nas condições financeiras da Devedora e nos seus resultados. Adicionalmente, a Devedora capta recursos no mercado a diferentes taxas e indexadores e pode não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora aos seus clientes poderá afetar adversamente seu fluxo de caixa e seu desempenho financeiro, o que poderia impactar na capacidade da Devedora de adimplir com suas obrigações de pagamento assumidas no âmbito do Crédito Imobiliário.

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos pela Devedora.

No desenvolvimento de suas atividades a Devedora constantemente localiza e adquire novos terrenos para implantar seus empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. Existe o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. Apesar desses riscos, as despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, a Devedora pode ser obrigada a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente os negócios, resultados e o preço dos valores mobiliários emitidos pela Devedora, podendo impactar de maneira adversa na capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário pela Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades.

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as suas atividades de incorporação e construção, a Devedora deve obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Devedora empenha-se em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à sua atividade, o que poderá afetar de modo adverso suas atividades, resultados operacionais, situação financeira e, consequentemente, capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora; (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes; ou (iii) que a Devedora obterá todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, fazendo com que a Devedora incorra em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a atividade da Devedora de incorporação e construção residencial, principalmente em regiões ou áreas ambientalmente vulneráveis.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos da Devedora dos empreendimentos, em implantação ou já comercializados, são de sua responsabilidade direta ou indireta e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação. Adicionalmente, a Devedora poderá ser responsabilizada por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Devedora, tais como disposição final de resíduos e supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo nas atividades, resultados operacionais e situação financeira da Devedora, o que poderia impactar ainda na sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

Regulamentação ambiental que a Devedora está sujeita.

As operações da Devedora estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que trará atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Devedora e resultados estimados, podendo impactar ainda no pagamento do Crédito Imobiliário pela Devedora.

A Devedora é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, conforme se tornem mais rígidas, podendo acarretar em prejuízos para o pagamento do Crédito Imobiliário.

Mudanças climáticas podem ocasionar atrasos nas entregas das unidades.

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem vir a acarretar atrasos em relação à entrega das obras de incorporação e construção da Devedora, bem como pode demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos da Devedora, impactando negativamente nos resultados da Devedora e na sua capacidade de adimplir com as suas obrigações decorrentes do Crédito Imobiliário.

Riscos do Regime Fiduciário

Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, *caput*, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*".

Por força da norma acima citada, o Crédito Imobiliário e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização do Crédito Imobiliário, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que o Crédito Imobiliário não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos Relacionados à Cedente

Possibilidade de o Crédito Imobiliário ser alcançado por obrigações da Cedente ou de terceiros.

O Crédito Imobiliário que serve de lastro para a Emissão poderá vir a ser alcançado por obrigações da Cedente ou de terceiros, tendo em vista que a cessão do Crédito Imobiliário pela Cedente poderá ser declarada inválida ou tornada ineficaz, com impactos negativos ao fluxo de pagamento dos CRI após a sua aquisição pela Emissora, caso apurado em ação judicial própria que a cessão foi realizada em (i) fraude contra credores, incluindo, sem limitação, o disposto no artigo 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, se, no momento da cessão do Crédito Imobiliário, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, em razão da cessão do Crédito Imobiliário, passe a esse estado; (ii) fraude à execução em processos civil e/ou trabalhista, (a) caso quando da cessão do Crédito Imobiliário a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; (b) caso sobre o Crédito Imobiliário penda, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real e (c) nos demais casos previstos em lei; (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão do Crédito Imobiliário, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; (iv) caso o Crédito Imobiliário já se encontre vinculado a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais; ou (v) meio a um pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente. Tais eventos podem afetar negativamente os titulares dos CRI.

Riscos Relacionados à Emissora

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de recebíveis do agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários ou dos certificados de recebíveis do agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. Caso a Emissora não diversificar a contratação dos prestadores de serviço a Emissora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vi) instabilidade de preços; (vii) política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas politicas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Emissora e seus resultados operacionais, e por consequência, o desempenho financeiro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Medidas tomadas pelo Governo Federal para mitigar a inflação podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Emissora não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação.

Flutuações das taxas de câmbio podem resultar em incertezas na economia brasileira e no mercado brasileiro de capitais

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Emissora.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar a liquidez dos valores mobiliários brasileiros

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer do acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Emissora.
Uma eventual redução do volume de investidores estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Even

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Even.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Even e da Cedente poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Even e da Cedente.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Even

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Even, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Even.

Condições da economia e da política brasileira

Historicamente, o cenário político do País influenciou o desempenho da economia brasileira e as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração econômica e elevou a volatilidade de valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

O produto interno bruto do Brasil (PIB) em termos reais, cresceu 2,3% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) em 2013 e 0,1% (um décimo por cento) em 2014, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Em 2015, o PIB teve uma queda de 3,71% (três inteiros e setenta e um centésimos por cento), de acordo com as estimativas do Banco Central do Brasil divulgadas através do Relatório Focus.

Nesse sentido, vale ressaltar que, atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada "Lava Jato", conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, aos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais, têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento de propinas em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo, gás e construção. Os ganhos advindos destas propinas teriam financiado partidos políticos da coalisão do atual governo federal, não tendo sido devidamente contabilizados ou publicamente informados.

O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o processo de impeachment que destituiu a ex-presidente Dilma Rousseff.

Não se pode prever se estas alegações levarão a posterior adicional instabilidade política ou econômica ou se novas alegações contra membros do governo aparecerão no futuro. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações, nem mesmo os efeitos que estas terão na economia brasileira.

Nesse contexto, os desdobramentos futuros no desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza quanto ao momento em que novas políticas e regulamentos possam ser implementadas, são situações que estão fora do controle da Even e que podem causar um efeito material adverso na Even.

Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora, a Even e a Cedente.

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor".

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI

A Lei 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.
O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, o crédito imobiliário e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM "RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS" NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Securitizadora. As informações completas sobre a Securitizadora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Securitizadora.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Ápice Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico

A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. e Fernando Cesar Brasileiro. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré- operacional, ressaltando-se que até 02 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 02 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora conta com a sua coobrigação.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o seu objeto social para as seguintes atividades:

(i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio;

(ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários;

(iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários;

(iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; e

(v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de diretos creditórios do agronegócio.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Emissora é companhia securitizadora de recebíveis, conforme a seção "Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos" deste Prospecto e, desta forma, não há produtos e serviços em desenvolvimento.

Administração da Securitizadora

A administração da Companhia compete ao Conselho de Administração e à Diretoria. A representação da Companhia caberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;

(b) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;

(c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(d) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;

(e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(f) escolher e destituir os auditores independentes;

(g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;

(h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;

(i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;

(k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

O Conselho de Administração da Securitizadora é composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Data de Eleição	Término do mandato
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente	30/04/2015	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2017
Elizabeth Alves Gomes	Vice-Presidente	30/04/2015	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2017
Mauricio Katsumi Fukuda	Membro Efetivo	30/04/2015	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2017

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Compete ao Diretor Presidente da Emissora, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;

(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas no Estatuto Social; e

(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Emissora, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas

A Diretoria da Securitizadora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo na Diretoria	Data de Eleição	Término do mandato
Arley Custódio Fonseca	Diretor de Estruturação e de Operações	30/04/2015	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2017
Fernando Cesar Brasileiro	Diretor Presidente e de relação com investidores	30/04/2015	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2017

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

O capital social da Securitizadora é de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está divido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	ON	%	PN	% do capital social total
Fernando Cesar Brasileiro	1	1	0	1
Ápice Consultoria Financeira e Participações	99	99	0	99

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

Em 30 de junho de 2017, o patrimônio líquido da Securitizadora era de 1.793.000,00 (um milhão, setecentos e noventa e três mil e reais).

Ofertas Públicas Realizadas

A Emissora possui, em circulação: (i) 79 (setenta e nove) emissões de certificados de recebíveis imobiliários, que resultam no montante de R$ 9.006.529.796,96 (nove bilhões, seis milhões, quinhentos e vinte e nove mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa e seis centavos); e (ii) 7 (sete) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$2.452.500.000,00 (dois bilhões, quatrocentos e cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais).

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Securitizadora.

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0% (zero por cento)
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Proteção Ambiental

A Securitizadora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 do Formulário de Referência da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Negócios com partes relacionadas

A Emissora não possui transações com partes relacionadas.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes, marcas ou licenças.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora possui 11 colaboradores.

A política de recursos humanos da Emissora, datada de 23 de abril de 2013, e aprovada por sua diretoria, define as políticas corporativas de recursos humanos da Emissora, que suportem estrategicamente os negócios da Emissora e suas práticas de mercado.

Para fins de contratação, as vagas abertas para reposição, decorrentes de substituição de colaboradores, devem ser repostas dentro da política de cargos e salários aprovada, dentro do mesmo nível do colaborador substituído, recomendado pela diretoria e aprovado pela presidência da Emissora.
Adicionalmente, qualquer contratação com aumento de quadro deve ser solicitada, mediante justificativa, pelo departamento da Emissora interessado e previamente aprovada pela presidência da Emissora.

Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: RB Capital Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPEDENTES S/S

Período de Prestação de Serviços: 10/07/2013 a 31/03/2016 (abarca, dentre outros, a auditoria dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2013, 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2015)

CNPJ: 61.366.936/0001-25

Responsáveis técnicos:

- Acyr de Oliveira Pereira
  Período de prestação de serviços: 10/07/2013 a 17/06/2014
  CPF: 164.235.868-10
  Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com
- Marcos Alexandre S. Pupo
  Período de Prestação de Serviços: 18/06/2014 a 13/08/2014
  CPF: 197.375.598-00
  Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com
- João Ricardo P. Costa
  Período de Prestação de Serviços: 14/08/2014 a 09/11/2015
  CPF: 722.071.677-04
  Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com
- Marcio D. Berstecher
  Período de Prestação de Serviços: 10/11/2015 a 31/03/2016
  CPF: 150.000.128-79
  Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Período de Prestação de Serviços: desde 01/04/2016

CNPJ: 10.830.108/0001-65

Responsáveis técnicos:

- Nelson Fernandes Barreto Filho
  Período de prestação de serviços: 01/04/2016 a 16/01/2017
  CPF: 044.310.248-16
  Endereço: Av. Paulista, 37, cj. 12, Bela Vista, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01311-000, Telefone (011) 38865135, Fax (011) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

- Régis Eduardo Baptista dos Santos
  Período de prestação de serviços: 17/01/2017
  CPF: 279.477.848-09
  Endereço: Av. Paulista, 37, cj. 12, Bela Vista, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01311-000, Telefone (011) 38865135, Fax (011) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Cinco principais fatores de risco da Emissora

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010.

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com

os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 30 de junho de 2017, era de R$ 1.793.000,00 (um milhão, setecentos e noventa e três mil e reais), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei 9.514.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

INFORMAÇÕES RELATIVAS AO COORDENADOR LÍDER

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos. Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis no valor de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que foi, em grande parte, destinado à aceleração do crescimento do Grupo XP.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic. no valor de R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais).

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, a XP Investimentos adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, a XP Investimentos fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, a XP Investimentos atuou como coordenador líder das ofertas de CRI da 2ª e 4ª Séries da 3ª Emissão daIsec Securitizadora S.A. - Risco Esser (R$ 55 milhões), FIDC Angá Sabemi Consignados II (R$ 128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R$ 35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R$ 232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas que a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R$ 194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R$ 135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R$ 60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R$ 675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R$ 135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R$ 270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R$ 588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R$ 675 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA VLI (R$ 260 milhões), CRA Coruripe (R$ 135 milhões) , CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Aliansce (R$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais . Como coordenadora, a XP Investimentos participou do CRA Raízen (R$ 969 milhões).

Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP Investimentos possui presença diferenciada no atendimento do investidor pessoa física, sendo líder nesse segmento, de acordo com a B3, com mais de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) clientes ativos, resultando em um volume superior a R$ 65 (sessenta e cinco) bilhões de ativos sob custódia. Em abril de 2017, a XP Investimentos possui cerca de 700 (setecentos) escritórios afiliados e cerca de 2 (dois) mil assessores.

A XP Investimentos fechou o ano de 2015 em 4º lugar no ranking geral da B3 em volume de negociações de ações de acordo com a *Bloomberg* e em terceiro colocado no ranking geral de volume da B3.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. As informações contidas nesta seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (Formulário de Referência da Devedora, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelo Coordenador Líder.

Breve Histórico da Devedora

A constituição da Devedora se deu em maio de 1980 sob a denominação de Terepins, Chusyd Engenharia e Construções Ltda. e em junho de 1986 teve sua denominação alterada para Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda. ("Terepins e Kalili"). Em maio de 2002 a Devedora combinou suas atividades com as atividades da ABC Construtora e Incorporadora Ltda. ("ABC Construtora") para ganhar escala e, consequentemente, competitividade para operar no mercado imobiliário da cidade de São Paulo, uma vez que a ABC Construtora e a Terepins e Kalili eram empresas com longo histórico de atuação nas áreas de construção e incorporação imobiliária na região metropolitana de São Paulo, respectivamente.

Em 29 de outubro de 2002, a Terepins e Kalili teve sua denominação alterada para Even Construtora e Incorporadora Ltda. Em março de 2006, foi aprovada a transformação da Devedora para sociedade por ações e passou a operar com a denominação de Even Construtora e Incorporadora S.A. No mesmo mês o Spinnaker Capital Group, fundo de investimento com sede em Londres, subscreveu novas ações de emissão da Devedora por aproximadamente R$ 72 milhões, e passou a deter uma participação de 39,75% no capital social da Devedora.

Em fevereiro de 2007, foi aprovada a realização de oferta pública inicial de ações da Devedora, bem como autorizada sua adesão ao segmento de Listagem do Novo Mercado ("Novo Mercado") da B3 e as diretrizes para estruturação de seu plano de opção de compra de ações. Em abril de 2007, as ações da Devedora passaram a ser negociadas na B3, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla EVEN3. Foram subscritos R$ 460.000.000,00 entre a oferta base e o exercício do lote suplementar.

Em outubro de 2008, a Devedora concluiu com sucesso um aumento de capital por meio da subscrição privada de ações de emissão da Devedora totalizando R$ 150.000.000,00 em recursos adicionais. Nesta operação, os acionistas fundadores cederam seus direitos de preferência na respectiva subscrição a três grupos de investidores institucionais e os minoritários tiveram o direito de acompanhar a respectiva oferta integralmente.

Em abril de 2010, a Devedora realizou uma oferta pública primária e secundária de 73.333.334 ações ordinárias, ao preço de R$ 6,00 por ação, totalizando R$ 440.000.004,00 (sendo R$ 292.000.002,00 referentes à parte primária). No contexto desta oferta, em maio de 2010, o Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. exerceu, integralmente, nas mesmas condições e preço das ações emitidas na oferta, a opção outorgada pela Devedora e pelo Genoa Fundo de Investimento em Participações, para distribuição, no âmbito da oferta, de um lote suplementar de 11.000.000 de ações ordinárias, perfazendo, no total, uma oferta de 84.333.334 ações ordinárias distribuídas ao preço total de R$ 506.000.004,00.

Objeto Social

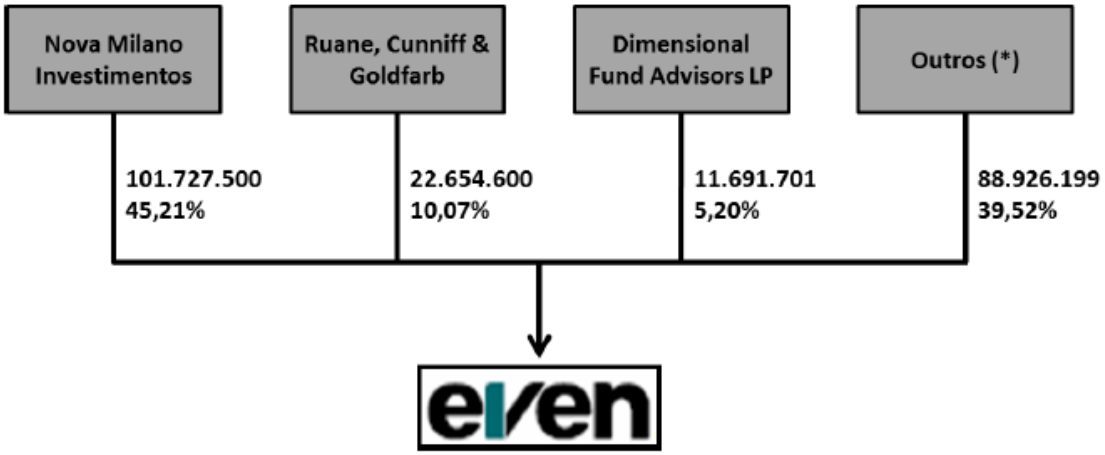
A Devedora tem por objeto social: (i) a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; (ii) a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (v) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

Capital Social

O capital social da Devedora é de R$1.683.266.389,50 (um bilhão, seiscentos e oitenta e três milhões, duzentos e sessenta e seis mil, trezentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 225.000.000 (duzentas e vinte e cinco milhões) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Grupo Econômico

Segue abaixo o organograma do grupo econômico da Devedora em 30 de junho de 2017:



Descrição da Estrutura Administrativa da Devedora

A Devedora é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com os poderes conferidos pela lei aplicável e de acordo com o estatuto social da Devedora.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Devedora será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 07 (sete) membros, dos quais um será o seu Presidente e outro o seu Vice-Presidente, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo.

Atualmente, o Conselho de Administração é composto por 5 (cinco) membros, como segue:

Nome	Cargo	Data de Eleição	Mandato
Leandro Melnick	Presidente	26/04/2017	Até a AGO de 2019
Hermes Gazzola	Vice-Presidente	26/04/2017	Até a AGO de 2019
John Harris	Conselheiro Independente	26/04/2017	Até a AGO de 2019
Rodrigo Geraldi Arruy	Conselheiro Independente	26/04/2017	Até a AGO de 2019
André Ferreira Martins Assumpção	Conselheiro Independente	26/04/2017	Até a AGO de 2019

Diretoria

A Diretoria da Devedora será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 8 (oito) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração da Devedora, sendo pelo menos: **(i)** 1 (um) Diretor Presidente; **(ii)** 1 (um) Diretor Vice-Presidente de Operações; **(iii)** 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; **(iv)** 1 (um) Diretor Técnico e de Sustentabilidade; e **(v)** 1 (um) Diretor Financeiro.

A composição atual da Diretoria da Devedora segue abaixo:

Nome	Cargo	Data de Eleição	Mandato
Dany Muszkat	Diretor Presidente	10/05/2017	Até a AGO que aprovar as contas do exercício findo em 31/12/2018
João Eduardo de Azevedo Silva	Diretor Vice-Presidente de Operações	10/05/2017	Até a AGO que aprovar as contas do exercício findo em 31/12/2018
Vinicius Ottone Mastrorosa	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	19/09/2017	Até a AGO que aprovar as contas do exercício findo em 31/12/2018

Descrição das Atividades da Devedora

Resultante da fusão de esforços e expertises da ABC Construtora e da Terepins e Kalili, a Devedora teve sua trajetória marcada pela abertura de capital em abril de 2007. A Devedora desenvolve as atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico ("SPEs"), as quais são utilizadas como mecanismos para maximizar as atividades e resultados e a transferência de seus negócios. As sociedades constituídas como SPEs têm como objetivo facilitar a contratação de empréstimos, visto que possibilitam a segregação do patrimônio das SPEs do patrimônio da Devedora, minimizando os riscos para os clientes. Além disso, apresenta-se como um mecanismo mais eficiente para a realização de parcerias, restando clara a participação de cada parceiro no empreendimento.

As duas empresas próprias de vendas Evenmob Consultoria de Imóveis Ltda. ("Even Vendas") e Evenmore Jardins Consultoria de Imóveis Ltda. ("Evenmore") também têm importante atuação na condução dos negócios da Devedora dado que garantem o foco integral e exclusivo na comercialização de seus empreendimentos. A Devedora atua há 40 anos no setor imobiliário e é uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo. A Devedora atua, ainda, prioritária e estrategicamente, em regiões metropolitanas nos estados do Rio de Janeiro e do Rio Grande do Sul, em conjunto com o estado de São Paulo, cerca de 50% do Produto Interno Bruto ("PIB") do Brasil (dados de 2012 do IBGE). A Even Vendas atua apenas nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro e a Even More apenas em São Paulo.

A Devedora tem uma atuação diversificada voltada para empreendimentos residenciais dos segmentos acessível e emergentes, por meio da marca Open e dos segmentos médio, médio-alto e alto, bem como empreendimentos comerciais, por meio da marca Even. A Devedora de forma verticalizada, executando todas as etapas do desenvolvimento dos empreendimentos, desde a prospecção do terreno, incorporação imobiliária e vendas até a construção do empreendimento e financiamento ao cliente.

Segmentos Operacionais

A Devedora atua exclusivamente no setor de incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais. Os negócios imobiliários incluem as atividades de incorporação e construção de empreendimentos residenciais e comerciais.

Incorporação Imobiliária de Empreendimentos Residenciais e Comerciais

Entre 1º de janeiro de 2017 a 30 de junho de 2017, a Devedora realizou um total de 3 lançamentos imobiliários, que representaram um Valor Geral de Venda ("VGV") de R$ 418 milhões (considerando apenas a participação da Devedora nos referidos lançamentos).

A principal atividade da Devedora é a incorporação de edifícios residenciais para os segmentos acessível, emergente, médio, médio-alto e alto e a Devedora atua oportunamente no mercado comercial. Os principais produtos e serviços são incorporação e venda de unidades e construção de empreendimentos.

A tabela abaixo fornece informações sobre as incorporações no segmento residencial e comercial da Devedora nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2014, 2015 e 2016 e no semestre encerrado em 30 de junho de 2017:

	31/12/2014	**31/12/2015**	**31/12/2016**	**30/06/2017**
Incorporações lançadas	20	9	19	3
Área útil (m2)	280.593	124.588	685.384	57.193
Unidades [(1)]	3.835	2.243	3.470	647
VGV Pontencial dos lançamentos (%Even)	2.079.465	802.536	1.131.747	417.585
Preço Médio de Venda (R$/M2)	9.303	7.606	9.310	7.301

Incorporação Imobiliária de Empreendimentos Residenciais

Acessível: Os empreendimentos do segmento acessível são voltados para famílias e casais com menor poder aquisitivo e que buscam seu primeiro imóvel. Os imóveis devem ter preços competitivos, inseridos na malha urbana e possuir projetos e processos construtivos padronizados. Esses empreendimentos são desenvolvidos visando à otimização de custos e aumento de competitividade mercadológica. As unidades possuem dois ou três dormitórios, área útil que varia entre 45m² e 70m².

Emergente: Os produtos do segmento emergente são voltados para famílias e casais jovens em ascensão e que buscam seu primeiro imóvel ou *upgrade* para um apartamento melhor. Os imóveis devem ser bem localizados e possuir qualidade arquitetônica e de acabamentos. Esse público-alvo procura excelente relação custo-benefício, representado, principalmente, pela equação proporcionada pelo preço final do apartamento e seu condomínio. Os apartamentos possuem de dois a quatro dormitórios, área útil que varia entre 65m² e 100m².

Médio: Os empreendimentos do segmento médio são voltados para famílias que procuram três ou quatro dormitórios com áreas variando de 85 a 130 m², estão normalmente em regiões de novas migrações e em terrenos com grande potencial construtivo, proporcionando um grande número de unidades e baixo custo de condomínio, com serviços que substituem dispêndios externos.

Médio-Alto: Os empreendimentos voltados ao segmento médio-alto são destinados a um cliente que busca localização privilegiada com complexas áreas de lazer, são desenvolvidos por arquitetos renomados, com baixo adensamento, qualidade urbanística e segurança completa. Esses empreendimentos são direcionados às famílias que procuram *upgrade* de área ou localização, com apartamentos variando de 135 a 200 m², geralmente em grandes condomínios.

Alto: Os empreendimentos destinados ao segmento são desenvolvidos em terrenos com uma ou poucas torres, um ou dois apartamentos por andar e baixo número de apartamentos. Normalmente, são localizados em ruas calmas e arborizadas e sempre em bairros consagrados e com unidades com área a partir de 200 m².

Incorporação Imobiliária de Empreendimentos Comerciais

A Devedora acredita que o mercado de empreendimentos comerciais seja um importante complemento à sua linha de produtos. Em todos os casos, os empreendimentos comerciais destinam-se unicamente à incorporação imobiliária e comercialização das unidades. A Devedora não objetiva a manutenção destas propriedades como seus ativos e, consequentemente, fontes de rendas de locação.

Produtos e Serviços Relativos aos Segmentos Operacionais

A Devedora administra e controla todas as etapas do processo de incorporação. As atividades incluem identificação, avaliação, aquisição de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

A administração da Devedora definiu os segmentos operacionais da Devedora com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas, revisados pela Diretoria Executiva da Devedora.

A Diretoria-Executiva da Devedora efetua sua análise do negócio segmentando-o sob a perspectiva geográfica. Geograficamente, a atuação da Devedora ocorre majoritariamente nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

A receita gerada pelos segmentos operacionais da Devedora reportados é oriunda, principalmente, da venda de imóveis.

Aquisição de Terrenos

A Devedora possui uma equipe voltada exclusivamente para a prospecção de terrenos e a sua seleção para aquisição. Além disso, a Devedora também recebe propostas para aquisição de terrenos por meio de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, incluindo grandes empresas e outras incorporadoras imobiliárias interessadas em desenvolver projetos em regime de parceria.

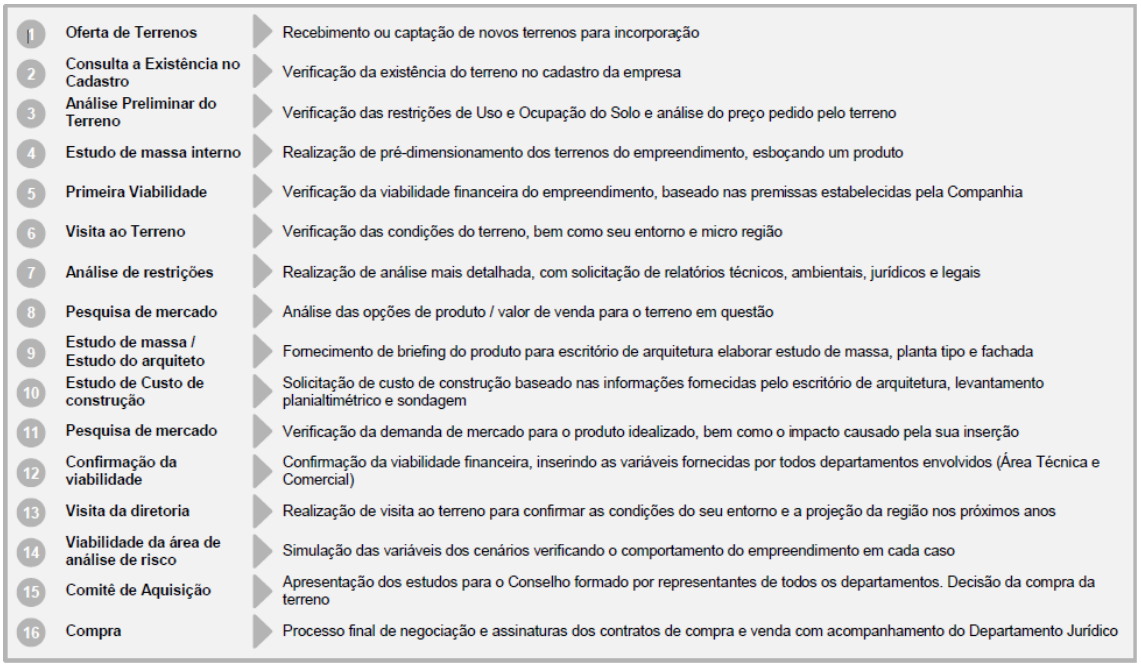
São levados em consideração os seguintes aspectos para tomar a decisão de adquirir um terreno: (i) o de mercado, associado às características do empreendimento a ser desenvolvido na região onde o terreno está localizado e o perfil dos potenciais adquirentes; (ii) o técnico, relacionado ao custo de construção e às condições ambientais e do solo para a construção do empreendimento adequado à região e ao público alvo; (iii) o financeiro, que se refere à disponibilidade e viabilidade financeira do empreendimento em face da possibilidade de retorno do empreendimento; e (iv) regulatórios, que envolvem a viabilidade de obtenção de licenças e autorizações nos termos de legislação especial.

Depois de concluída a análise por todas as equipes envolvidas, a proposta é encaminhada ao Comitê de Investimentos da Devedora, que opina sobre a aquisição do terreno.

A compra de terrenos pode ser efetuada por meio de (i) permuta com as futuras unidades do empreendimento imobiliário; (ii) permuta com as receitas da venda de unidades; (iii) pagamento à vista; (iv) pagamento a prazo; (v) promessa de compra e venda; (vi) dação em pagamento de unidade autônoma a ser construída; ou (vii) modelos mistos que combinam as alternativas anteriores.

A escolha da forma de aquisição depende das condições negociais. As aquisições podem ser feitas isoladamente ou em parceira com outras incorporadoras ou construtoras. Os contratos para aquisição de terrenos são firmados com condições suspensivas associadas ao cumprimento de obrigações pelo o vendedor; caso não sejam cumpridas tais condições, os contratos podem ser rescindidos.

O fluxograma abaixo indica cada uma das etapas envolvidas no processo de análise e decisão para aquisição de terrenos:



Elaboração do Projeto

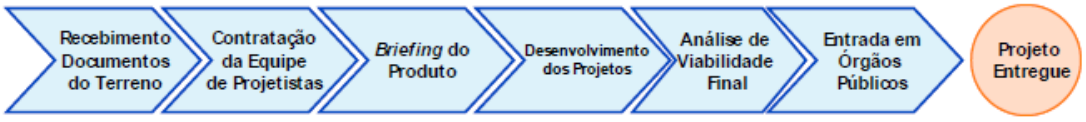
A elaboração dos projetos dos empreendimentos imobiliários é realizada por arquiteto selecionado entre um grupo de arquitetos renomados que usualmente prestam serviços à Devedora, em conjunto com os engenheiros e profissionais de incorporação e vendas da Devedora. No projeto são definidos o tamanho, o estilo e a faixa de preço de cada uma das unidades do empreendimento imobiliário.

Com base no projeto do empreendimento, uma equipe especializada prepara o orçamento da obra, estimando o cronograma e todos os custos envolvidos em cada etapa da construção.

Além da elaboração do projeto base do empreendimento, é disponibilizado aos clientes, no momento da aquisição da unidade, uma opção de personalização denominada “Excluseven”, que consiste na contratação de projetos alternativos ao projeto base do empreendimento, com diferentes opções de plantas, instalações e acabamentos com custos previamente definidos pela Devedora. Tais opções são oferecidas ao cliente e, caso o serviço “Excluseven” seja contratado, o cliente arca com todos os custos adicionais relativos a tal serviço, inclusive o de administração da execução de mudanças, sendo que a Devedora assume integralmente a responsabilidade pela correta execução das obras de personalização da unidade.

Simultaneamente à elaboração do projeto e orçamento, a Devedora obtém as licenças e autorizações necessárias ao início da obra, que, para a maioria dos projetos, tem duração de 45 dias a um ano, de acordo com a localidade e as características do empreendimento.

O fluxograma abaixo indica cada uma das etapas envolvidas no processo de desenvolvimento dos projetos dos empreendimentos:



Construção

A experiência da Devedora abrange toda a cadeia de construção. Antes de iniciar cada novo projeto, a Devedora elabora esboços e pesquisas e são desenvolvidos projetos e planos para criar o produto mais adequado ao público alvo da região. As técnicas de construção padronizadas e o sistema de controle único foram desenvolvidos pela própria Devedora para otimizar a sua produtividade e minimizar perdas de insumos.

Nas principais fases da obra, como o levantamento da estrutura de concreto, são empregadas técnicas de construção padronizadas destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade e minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso dos trabalhadores. A Devedora dá grande importância ao controle de qualidade, e possui os certificados ISO 9000 e Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade ("PBPQ") – Nível A para construção civil. Além disso, são aplicados métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. Tais procedimentos possibilitam o monitoramento das despesas e custos de cada projeto em comparação com o orçamento e o controle em tempo hábil na ocorrência de qualquer variação brusca.

A Devedora investe fortemente em tecnologia e possui um departamento exclusivamente dedicado à pesquisa e desenvolvimento de tecnologias construtivas, consequentemente, adota técnicas de construção de ponta, com vantagens em comparação com as técnicas tradicionais. Além disso, a Devedora mantém acordos de longo prazo com seus fornecedores e possui uma área de compras centralizada, de modo que a aquisição de matérias-primas é realizada para todos os empreendimentos em construção e alocada entre cada um deles, conforme a necessidade. Tal procedimento de centralização de compras para a construção permite alcançar economias de escala significativas.

A Devedora dispõe de uma força de trabalho qualificada e especializada para construção, o que permite alto grau de controle de qualidade e cumprimento dos cronogramas de construção dos seus empreendimentos.

A Devedora atua como gestora operacional, por meio da supervisão da construção das suas incorporações, enquanto subempreiteiras efetivamente executam a obra. Ainda, a partir de 2008, foi formada uma equipe de mão de obra especializada para execução das obras voltadas para os segmentos acessível e emergente, que utilizam tecnologia construtiva de alvenaria estrutural, de maneira a suprir uma deficiência de mercado quanto ao fornecimento de profissionais qualificados e garantir a capacidade de execução desses empreendimentos.

Os empreendimentos imobiliários incorporados da Devedora são executados por subempreiteiras independentes, remuneradas a preço fixo, tendo em vista o ganho de escala e que a responsabilidade civil pela execução do projeto é da Devedora. O mercado de subempreiteiras é altamente fragmentado e competitivo, com a entrada constante de novos participantes. As subempreiteiras de determinado empreendimento são selecionadas com base em uma combinação de exigências rigorosas de qualificação, reputação e base de preço. É verificado se os empregados terceirizados e as subempreiteiras contratadas são de boa reputação, econômicos e confiáveis, e necessariamente devem ter trabalhado diligentemente em outras oportunidades.

A utilização predominante de subempreiteiras para a execução das obras apresenta vantagens logísticas e financeiras para a Devedora, uma vez que esta não precisa incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente, o que permite a Devedora aproveitar as especialidades de diferentes subempreiteiras, e dispensar o deslocamento frequente de sua força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Neste sentido, é possível controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre suas incorporações.

A Devedora administra a maior parte da construção dos empreendimentos imobiliários, e se responsabiliza pela totalidade da obra, ainda que o trabalho tenha sido executado por subempreiteiras. Como forma de controle do cumprimento, pelas subempreiteiras, de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, é exigido que estas apresentem, antes da efetivação do pagamento, as guias de recolhimento de todos os tributos e encargos incidentes sobre suas atividades e empregados.

O trabalho das subempreiteiras e empregados terceirizados é supervisionado em tempo integral pela equipe de engenharia da Devedora, que acompanha todas as etapas de execução do empreendimento in loco, exige o cumprimento dos controles de segurança e custo, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto. Os procedimentos do controle de qualidade são parte essencial do processo de construção, sendo que a Devedora possui equipes internas que são responsáveis por assegurar que a construção e o projeto dos empreendimentos imobiliários atendam aos rigorosos padrões de qualidade da Devedora.

Os prestadores de serviço também sempre trabalham sob a supervisão de um engenheiro da Devedora, que permanece no canteiro de obras em tempo integral. O grupo de engenharia civil da Devedora coordena as atividades dos prestadores de serviços e fornecedores, garante a observância de códigos de zoneamento e de segurança e assegura a conclusão tempestiva do projeto. Nos termos da legislação brasileira, as obras contam com uma garantia de cinco anos, cobrindo problemas estruturais em todos os empreendimentos.

Em razão dos riscos inerentes à atividade de incorporação imobiliária, a política da Devedora consiste em dar início às obras somente após a assinatura do contrato de crédito imobiliário junto ao banco que financiará o projeto em questão.

Em geral, as obras são iniciadas entre 6 e 12 meses a contar do lançamento de um novo empreendimento e, durante esse período, a Devedora trabalha no planejamento e detalhamento de partes específicas da edificação. O prazo médio de construção é de 24 meses. Com isso, o prazo médio entre lançamento do projeto, ou seja, abertura do estande de vendas para os possíveis clientes e o término da obra é de dois anos e meio (seis meses de lançamento e dois anos de obra).

Seguros

A Devedora mantém apólices de seguro contratadas junto a companhias de seguros brasileiras líderes de mercado.

As apólices visam a cobrir riscos inerentes à atividade principal, bem como aqueles eventualmente incidentes ao patrimônio, havendo assim coberturas tanto para os riscos decorrentes das obras em andamento quanto para garantia dos ativos da Devedora.

São contratados seguros que visam à cobertura de riscos decorrentes da construção de empreendimentos (riscos de engenharia) para todo o empreendimento em construção, cujas principais coberturas abrangem danos materiais, interrupção de negócio, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás, eventuais erros de construção e responsabilidade civil do empregador.

Especificamente para os seguros que visam à cobertura de riscos decorrentes da construção de empreendimentos (riscos de engenharia), referida cobertura é contratada pelo prazo de duração da obra e prorrogada tão somente caso a construção não se finalize até o final do prazo de vigência previamente fixado.

Também são contratados seguros que visam a proteger o patrimônio imobilizado da Devedora de prejuízos decorrentes dos seguintes eventos: (i) incêndio, raio e explosão; (ii) danos elétricos; (iii) quebra de vidros, espelhos, mármores e granitos; (iv) roubo e furto qualificado de bens; (v) tumultos e greves; e (vi) eventos da natureza como furacões, vendavais e granizo.

Tais apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias praticadas usualmente no mercado, sempre considerando o local e características do imóvel. A Devedora não mantém nenhuma apólice de seguro para cobertura dos imóveis após o encerramento das obras, bem como não contrata seguro garantia das obrigações do construtor que vise ao pagamento de indenização a terceiros em caso de atraso na obra ou outra espécie de inadimplemento por parte do construtor.

Características do Processo de Distribuição

A comercialização dos imóveis da Devedora é realizada, prioritariamente, por suas duas empresas de vendas próprias: a Even Vendas e a Even More. A atuação com duas empresas próprias de vendas garante foco integral e exclusivo nos empreendimentos da Devedora. A atuação com duas empresas próprias de vendas minimiza o risco de dependência de imobiliárias independentes ao mesmo tempo que garante foco integral e exclusivo na comercialização dos empreendimentos da Devedora através de um corpo de corretores especializado. A Even Vendas atua nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e a Even More, que iniciou suas atividades no 2º trimestre de 2015, possui foco somente no mercado paulistano.

A estratégia da Devedora é comercializar as unidades em estoque por meio de suas empresas de vendas próprias e, para os lançamentos, podem ser utilizadas imobiliárias independentes.

A gestão da atividade de vendas das unidades da Devedora é realizada por uma equipe própria, que monitora as atividades das empresas de vendas que comercializam os imóveis da Devedora, com o objetivo de assegurar seu desempenho. Essa mesma equipe é responsável por coletar informações a respeito das necessidades e preferências dos clientes potenciais, a fim de contribuir com as atividades relacionadas à aquisição de terrenos e à elaboração de projetos.

Os esforços de venda são iniciados simultaneamente ao processo de lançamento do empreendimento. Normalmente, é instalado um estande de vendas no local onde será construído o empreendimento ou em suas proximidades, incluindo a montagem de um apartamento modelo, com acabamento nos interiores, equipado com eletrodomésticos e mobiliado. O estande de vendas conta com a equipe comercial e com os corretores que respondem perguntas e convidam os clientes a visitarem o apartamento modelo. A equipe comercial e os corretores externos são treinados de acordo com o perfil do cliente-alvo do empreendimento, sempre visando a excelência no atendimento ao cliente, sendo que a Devedora fornece informações sobre o projeto, o sistema "Excluseven", o cronograma da obra, a garantia de manutenção preventiva e corretiva e as formas de financiamento para a aquisição do imóvel pelo cliente.

A Devedora acredita que esse treinamento é de grande importância nas vendas das unidades, porque forma uma equipe de vendas com pleno conhecimento dos produtos e serviços oferecidos. A Devedora treina, periodicamente, os profissionais de venda, que participam de cursos de técnicas de venda, conjuntura econômica e técnicas motivacionais.

A equipe de *marketing* também desenvolve materiais publicitários para a divulgação dos empreendimentos por meio de jornais, mala direta e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas com eficiente linguagem mercadológica de modo a atrair o seu público-alvo.

Outros importantes veículos utilizados para a divulgação e comercialização dos empreendimentos são as centrais de telemarketing e a Internet. Houve grande investimento no portal de vendas na Internet da Devedora, o que proporciona atendimento aos clientes antes e depois da aquisição da unidade dos empreendimentos lançados.

Características dos Mercados de Atuação

Participação nos Mercados

A atividade de incorporação é exercida por meio de duas marcas comerciais voltadas para segmentos distintos: Open e Even.

A marca Open responde pelos empreendimentos residenciais dos segmentos acessível e emergente e a marca Even atua nos empreendimentos residenciais dos segmentos médio, médio-alto e alto, bem como empreendimentos comerciais.

A Devedora está presente nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Minas Gerais.

Condições de Competição nos Mercados

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado no Brasil, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Diversos empreendedores do setor imobiliário concorrem com a Devedora na administração e exploração de empreendimentos imobiliários. Outros competidores, inclusive estrangeiros em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência no setor. A Devedora acredita que seus principais concorrentes são Cyrela Brazil Realty S.A., Gafisa S.A. e Eztec Empreendimentos e Participações S.A.

As principais vantagens competitivas incluem preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, confiabilidade, atendimento as expectativas de entrega, parcerias com incorporadoras e disponibilidade e localização de terrenos.

Em 2015, a Devedora obteve o 1º lugar entre as maiores incorporadoras do Estado de São Paulo, segundo o ranking Top Imobiliário elaborado pela Embraesp. Em 2016, a Devedora ficou em 7º lugar entre as maiores incorporadoras, segundo o mesmo ranking.

Sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, é possível notar que durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) o volume de visitas aos estandes de venda é menor.

Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento por parte dos potenciais compradores. Dessa maneira, a Devedora sofre um impacto similar ao do resto do mercado nestes períodos.

Principais Insumos e Matérias Primas

Relações Mantidas com Fornecedores

A Devedora busca desenvolver parcerias com fornecedores-chave. Tais acordos incluem direitos de preferência no fornecimento, porém sem cláusula de consumo mínimo. Não há nenhum acordo de exclusividade com nenhum fornecedor.

Periodicamente os fornecedores são avaliados com base em notas atribuídas por gestores da Devedora e relatórios elaborados pelo departamento de atendimento ao cliente, que resumem as avaliações e as reclamações dos clientes. Caso haja problemas, geralmente o fornecedor é substituído ou a Devedora passa a trabalhar junto com tal fornecedor para solucionar os problemas que tenham ocorrido em obras anteriores, evitando sua repetição.

Os relacionamentos mantidos com os fornecedores da Devedora não estão sujeitos a controle ou regulamentação governamental.

Diversidade de Fornecedores

A Devedora compra uma ampla variedade de insumos para as suas atividades, sendo que o único insumo que representa mais de 10% do custo total da Devedora, além de terrenos, é o aço.

Volatilidade de seus Preços

A Devedora trabalha constantemente no desenvolvimento de novas técnicas de construção e na utilização de insumos alternativos com o fim de reduzir o aumento de seus custos.

Clientes

Atualmente, a Devedora tem mais de 10 mil clientes ativos, divididos entre suas atividades de incorporação e de serviços de construção. Os clientes de incorporação são todos aqueles que adquirem unidades dos seus empreendimentos incorporados. Os clientes de serviços de construção são grandes empresas, muitas das quais são incorporadoras que não constroem seus próprios projetos.

A base de clientes da Devedora é pulverizada, de forma que nenhum dos seus clientes, individualmente, concentra participação relevante da sua receita operacional bruta, nos segmentos de incorporação residencial ou serviços de construção.

Informações Financeiras Selecionadas

A tabela abaixo destaca algumas das informações financeiras da Devedora para os períodos indicados. Para informações mais detalhadas sobre as informações financeiras da Devedora, vide as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora e respectivas notas explicativas incorporadas por referência neste Prospecto.

(Reais mil)	**Período encerrado (30/06/2017)**	**Período encerrado (31/03/2017)**	**Exercício Social (31/12/2016)**	**Exercício Social (31/12/2015)**	**Exercício Social (31/12/2014)**
Patrimônio Líquido	2.287.687	2.091.708	2.126.938	2.159.451	2.122.973
Ativo Total	4.697.072	5.078.279	5.018.723	5.136.789	4.880.077
Rec. Liq. / Rec. Itermed. Fin. / Prem. Seg. Ganhos	692.006	310.460	1.743.088	2.205.111	2.205.895
Resultado Bruto	77.720	44.417	336.885	520.253	614.239
Resultado Líquido	-115.115	-39.750	39.892	101.366	252.412

Informações Cadastrais da Devedora

Identificação da Devedora:	**Even Construtora e Incorporadora S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65.
Registro na CVM:	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o nº 02052-4 (código CVM), em 02 de março de 2007.
Sede:	Rua Hungria, 1400, 2º Andar, CEP 01455-000, São Paulo – SP.
Diretoria de Relação com Investidores:	Localizado na Rua Hungria, 1400, 3º Andar, CEP 01455-000, São Paulo – SP. O Sr. Dany Muszkat é o responsável por esta Diretoria e pode ser contatado por meio do telefone (11) 3377-3682 e endereço de correio eletrônico ri@even.com.br.
Auditor Independente:	Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes
Jornais nos quais divulga informações societárias:	As informações referentes à Devedora são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Estado de São Paulo".

Capitalização da Devedora

A tabela a seguir apresenta, na coluna "Efetivo", a capitalização total da Devedora com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2017, e, na coluna "Ajustado", a capitalização total da Devedora ajustada para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta".

	Em 30 de junho de 2017	
	Efetivo	Ajustado
	(Em milhares de R$)	
Informações Financeiras		
Empréstimos e Financiamentos – Circulante	677.854	677.854
Obrigações por Aquisição de Bens – Circulante	90.408	90.408
Debêntures – Circulante	1.477	1.477
Empréstimos e Financiamentos – Não Circulante	785.173	985.173
Obrigações por Aquisição de Bens - Não Circulante	190.238	190.238
Debêntures - Não Circulante	184.639	184.639
Total de Empréstimos e Financiamentos, Obrigações por Aquisição de Bens e Debêntures	**1.929.789**	**2.129.789**
Total do Patrimônio Líquido	**2.287.687**	**2.287.687**
Total da Capitalização(1)	**84%**	**93%**

(1) O Total da Capitalização corresponde à soma do total de empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens, debêntures e do total do patrimônio líquido. Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.

Índices Financeiros

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta") não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total], os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta"), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Efetivo", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2017, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R$200.000.0000 reais) e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta".

	Em 30 de junho de 2017	
	Efetivo	Ajustado[2]
	(Em milhares de R$)	
Índices de Liquidez		
Capital Circulante Líquido[1]	2.545.026	2.745.026
Índice de Liquidez Corrente[2]	3,36	3,54
Índice de Liquidez Seco[3]	3,00	3,00
Índice de Atividade		
Giro do Ativo Total[4]	0,31	0,30
Índice de Endividamento		
Endividamento Geral[5]	0,41	0,45
Índice de Lucratividade		
Retorno Sobre Ativo Total[6]	-0,03	-0,03

[1] O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.

[2] O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

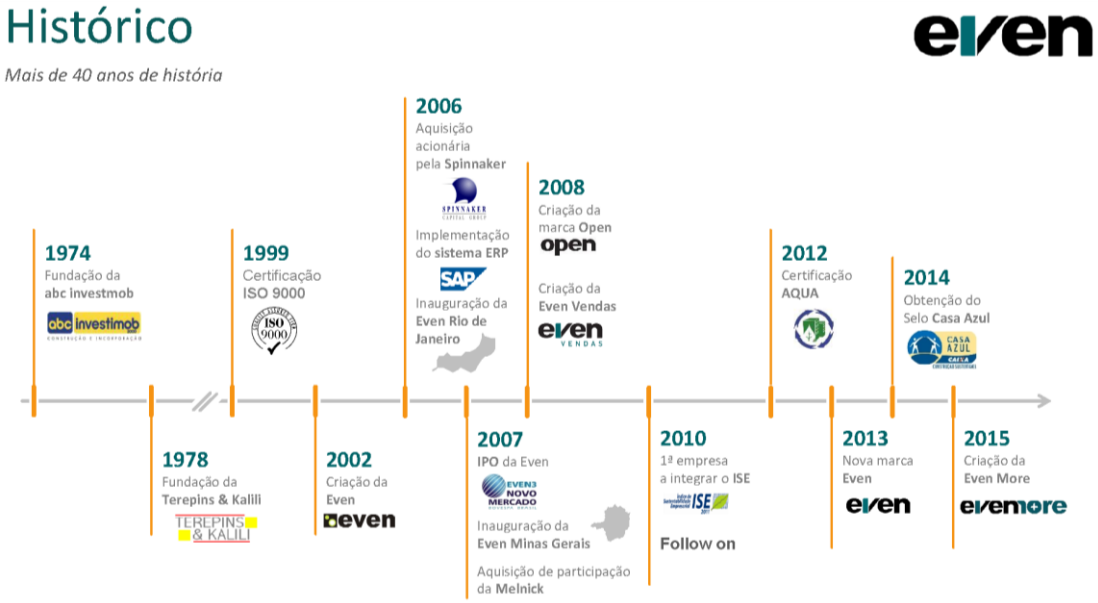
[3] O índice de liquidez seco corrente corresponde ao quociente da divisão: **(i)** do resultado da subtração dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar do ativo circulante pelo **(ii)** passivo circulante da Devedora.

[4] O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

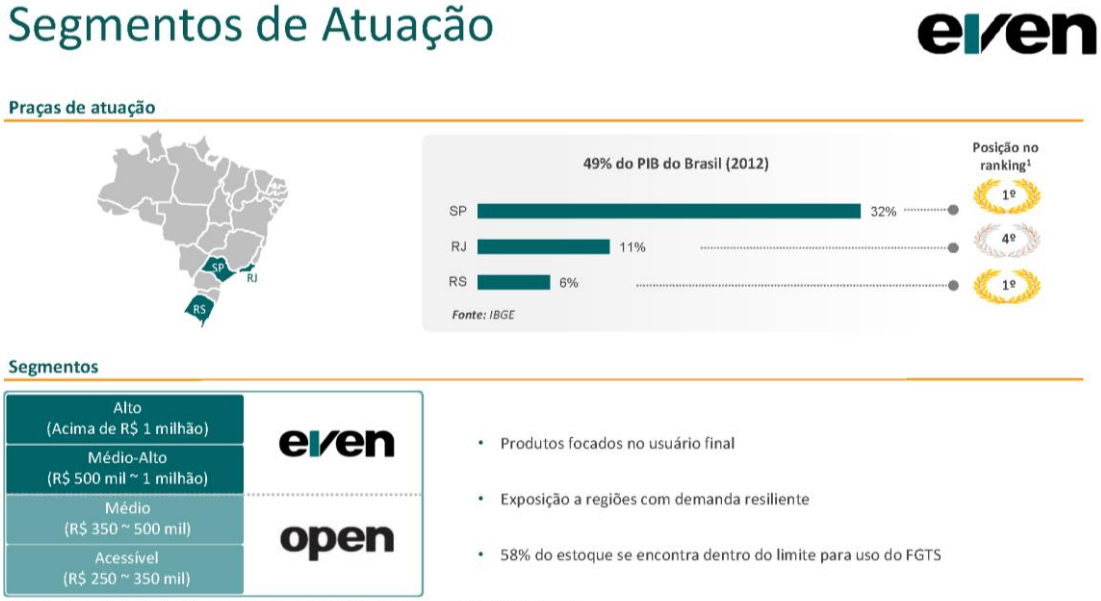
[5] O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: **(i)** do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de vens e debêntures no circulante e dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no não circulante; pelo **(ii)** ativo total da Devedora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.

[6] O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

Informações adicionais sobre a Devedora:



Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.

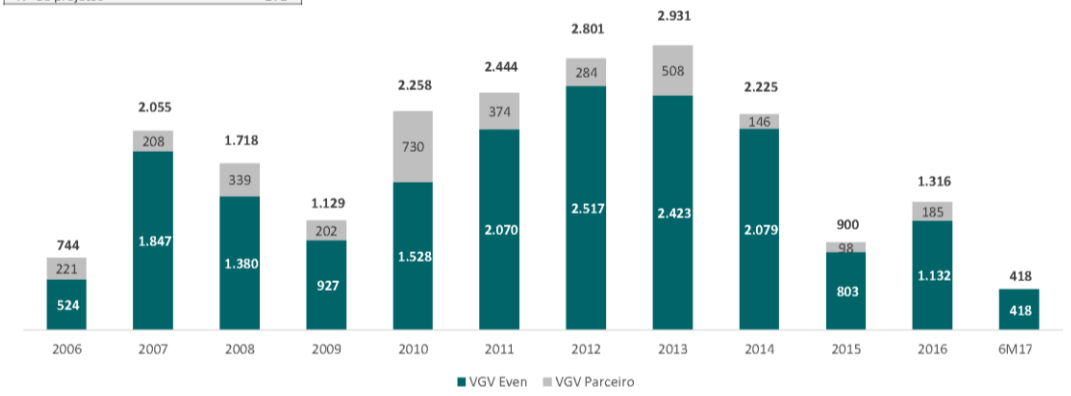


Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.
Nota: (1) SP: Embraesp / RJ: ADEMI / RS: Estimativa da companhia.

Evolução dos lançamentos: 2006 ~ 2T17

Em R$ milhões

Acumulado 2006 ~ 2T17	
Lançamentos (Total)	20,9 bi
Lançamentos (% Even)	17,6 bi
Nº de unidades	47,6 mil
Nº de projetos	271

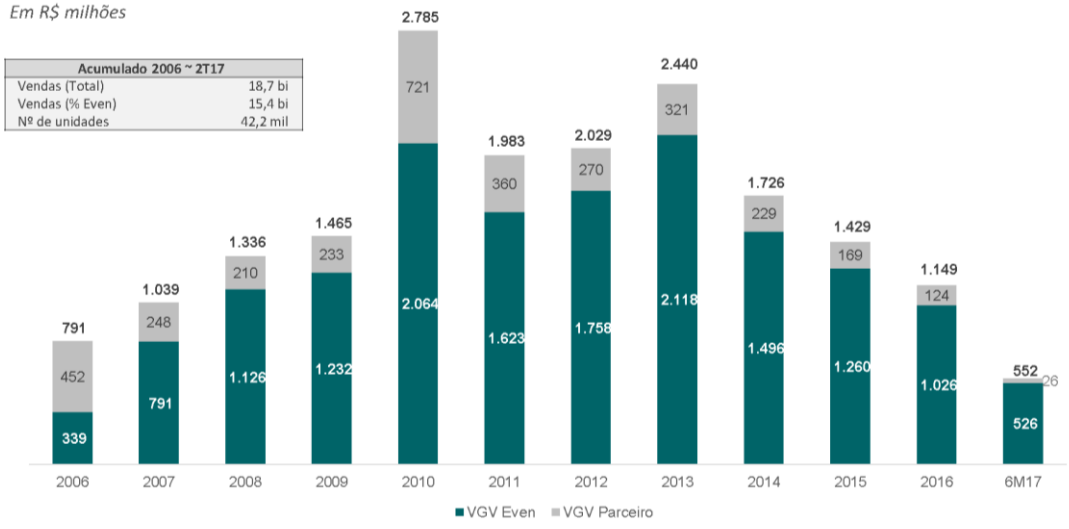


Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.

Evolução das vendas: 2006 ~ 2T17

Em R$ milhões

Acumulado 2006 ~ 2T17	
Vendas (Total)	18,7 bi
Vendas (% Even)	15,4 bi
Nº de unidades	42,2 mil



Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.

Capacidade Operacional

Número de unidades e VGV entregues * - *Em unidades (barra) e milhões de Reais (linha)*

Nos últimos 12 meses...

R$ 1,2 bilhão lançado *

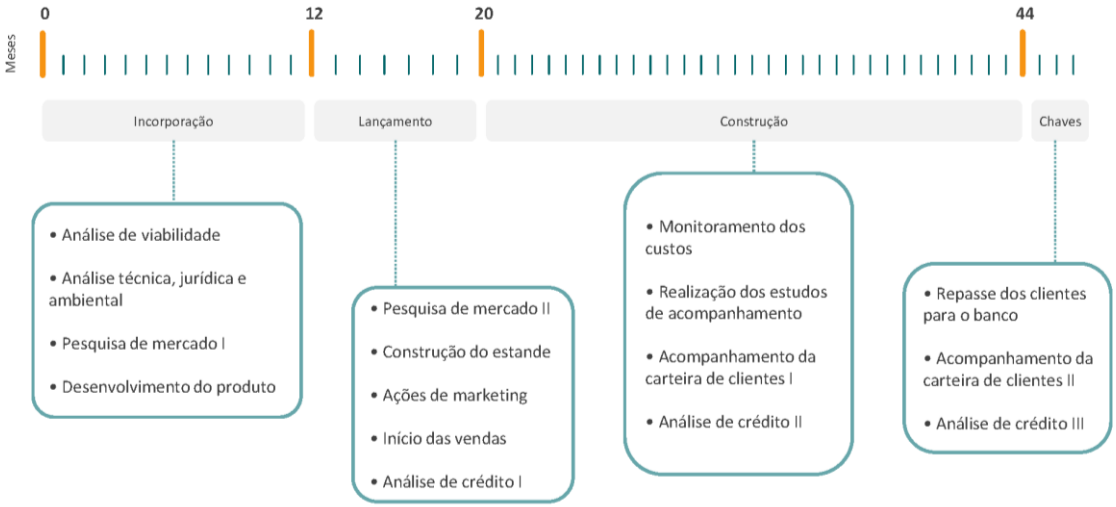
R$ 1,0 bilhão vendido *

R$ 2,2 bilhão de terrenos adquiridos *

R$ 2,3 bilhões de empreendimentos entregues *

Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.
Nota: (*) Parte Even.

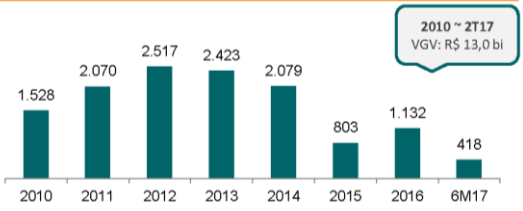
Ciclo Operacional de Longo Prazo



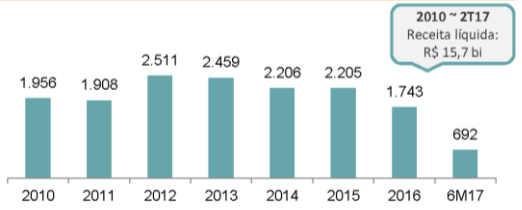
Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.

A Even em Números

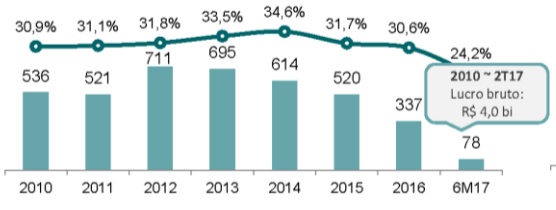
Lançamentos em VGV[1] *(R$ mil)*



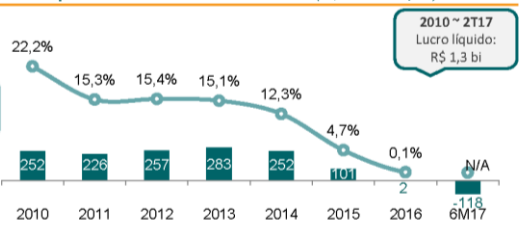
Receita Líquida *(R$ mil)*



Lucro bruto e margem bruta ex-juros *(R$ milhões; %)*



Lucro líquido e ROE - Últimos 12 meses *(R$ milhões; %)*

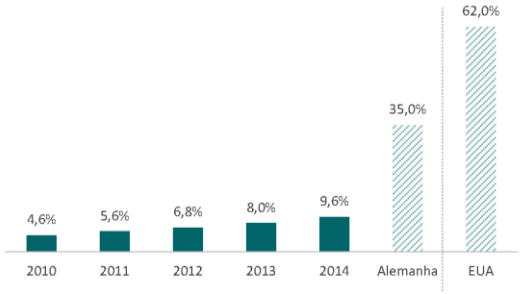


Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.
Nota: (1) Parte Even.

Oportunidade do Mercado Brasileiro

O mercado brasileiro possui baixa relação crédito imobiliário/PIB quando comparado com outros mercados

Crédito imobiliário/PIB[1] *(%)*



Fatores impulsionadores do crescimento

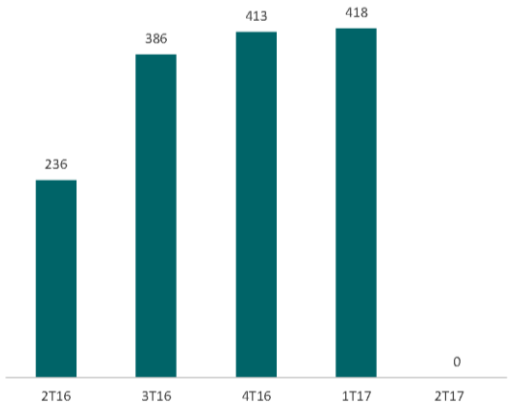
- Crescimento Populacional
- Redução do número de pessoas por domicílios
- Famílias com desejo de adquirir imóvel próprio para sair do aluguel
- Famílias se mudando de casas para apartamentos em busca de maior segurança

Baixo percentual do crédito imobiliário no PIB + **Fatores impulsionadores do crescimento** = **Nível de demanda recorrente**

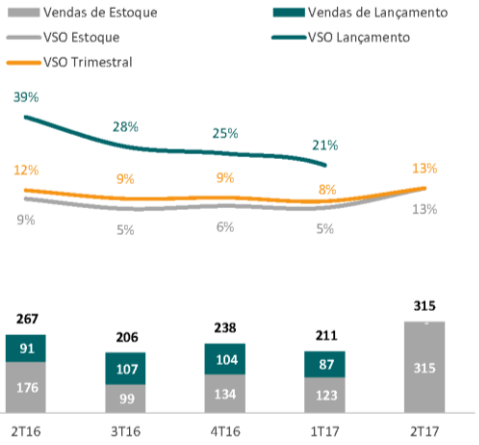
Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.
Nota: (1) Financiamentos habitacionais e imobiliários à taxa de mercado.

Lançamentos e Vendas

Lançamentos em VGV[1] *(R$ mil)*



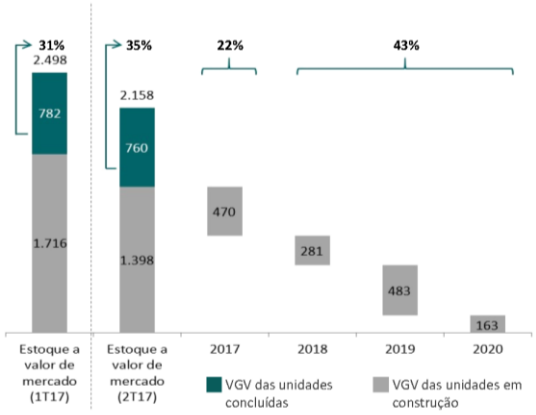
Vendas Líquidas *(R$ mil)*



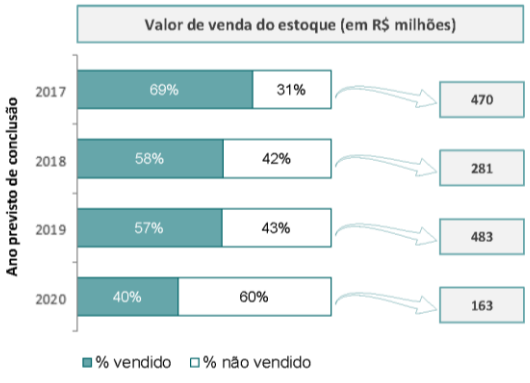
Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.
Nota: (1) Parte Even.

Abertura do Estoque

Estoque a Valor de Mercado e Ano de Conclusão Previsto
(R$ mil e % Even)



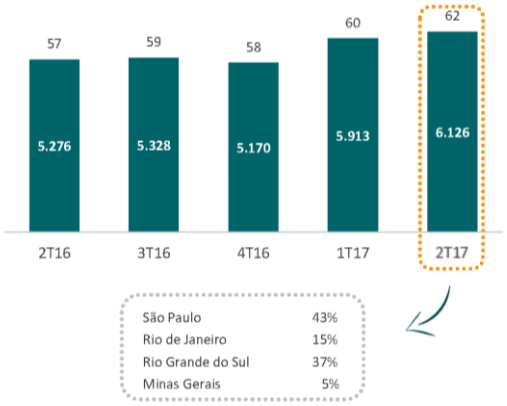
Vendas por Ano Previsto de Entrega
(Em % do VGV e milhares de reais)



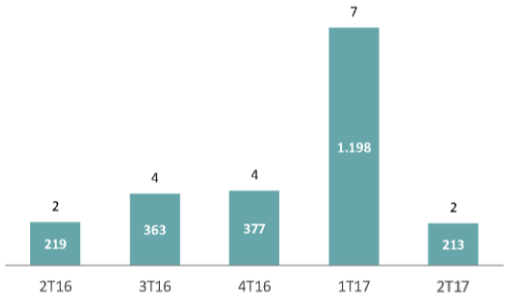
Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.

Land bank e aquisições de terrenos

Land bank* em VGV[1] *(R$ mil)



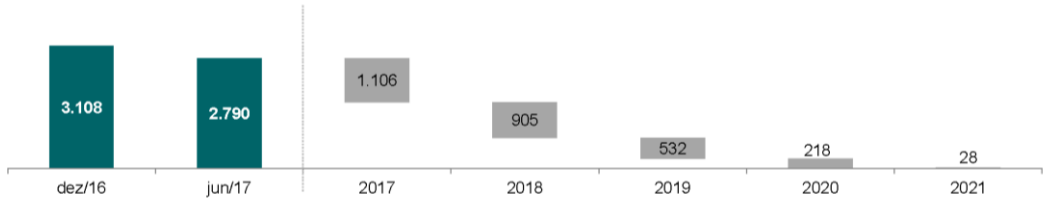
Terrenos adquiridos em VGV *(R$ mil)*



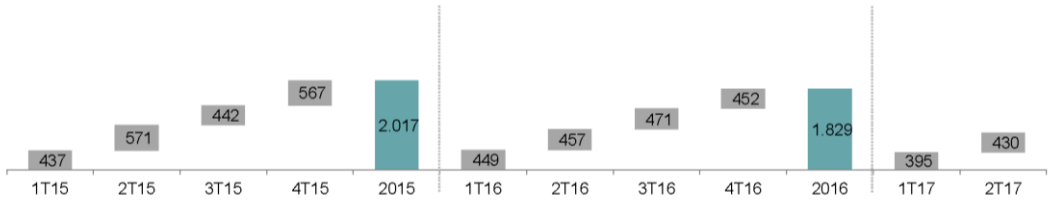
Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.
Nota: (1) Parte Even.

Recebíveis e Cronograma de Recebimento

Recebíveis *(R$ mil)* e Cronograma de recebimento[1, 2] *(R$ mil)*



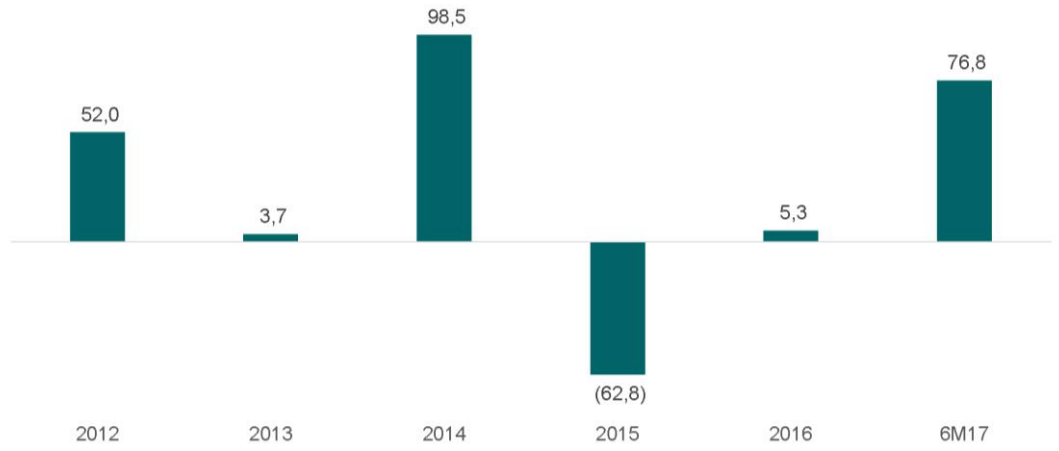
Recebimentos *(R$ mil)*



Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.
Nota: (1) Considera o repasse de 100% das unidades efetuado em até 120 dias a partir da entrega; (2) Considera a expectativa mais conservadora da companhia.

Geração de Caixa (R$ MM)

Variação de Dívidas Líquidas[1]



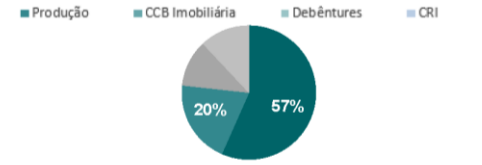
Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.
Nota: (1) Ex-recompra e dividendos. Positivo indica geração de caixa.

Estrutura de Capital

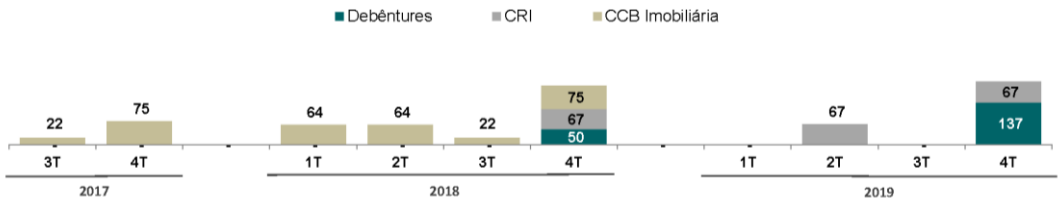
Composição da Dívida Bruta

	30/06/2017 (R$ milhões)
Produção	934,0
CCB Imobiliária	331,5
Debêntures	186,1
CRI	197,5
Dívida Bruta	**1.649,1**
Caixa	(347,9)
Dívida Líquida Corporativa*	**367,3**
Dívida Líquida	**1.301,3**
Patrimônio Líquido	**2.287,7**
Dívida Líquida Corporativa* / PL	**16,1%**
Dívida Líquida / PL	**56,9%**

Recebíveis Performados em 30/06/2017
R$ 698,3 milhões



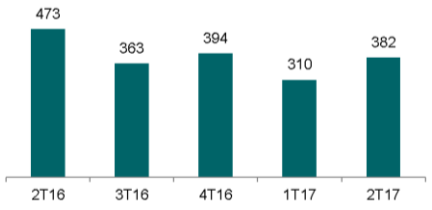
Cronograma de Amortização do Principal das Dívidas Corporativas *(R$ mil)*



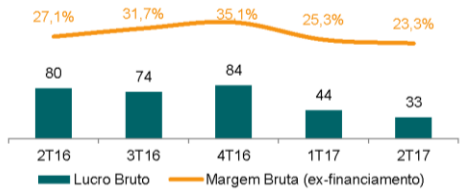
Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.

Indicadores Financeiros

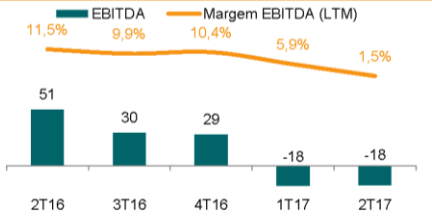
Receita Líquida *(R$ milhões)*



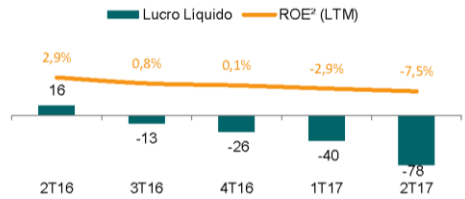
Lucro Bruto e Margem Bruta[1] *(R$ milhões – em %)*



EBITDA e Margem EBITDA (LTM) *(R$ milhões – em %)*

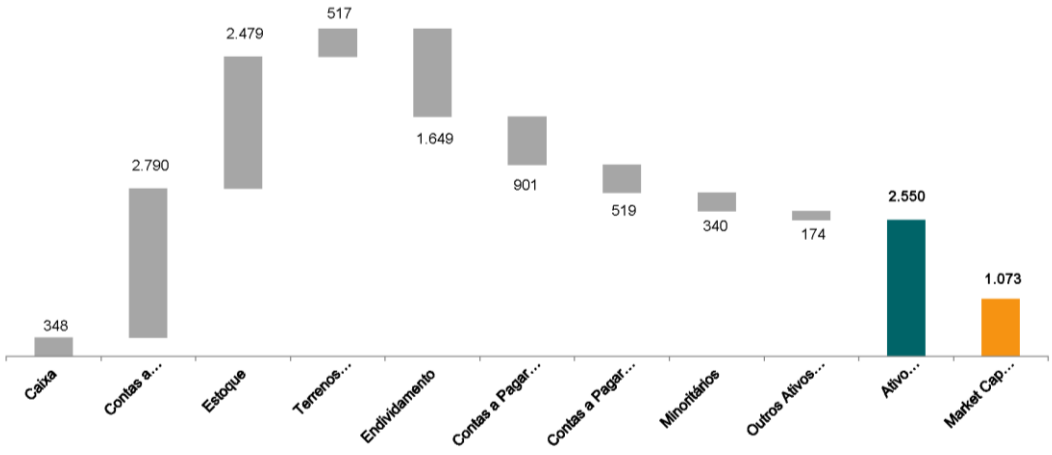


Lucro líquido e ROE[2] (LTM) *(R$ milhões – em %)*



Fonte: Divulgação de Resultados 2T17, disponível no site http://ri.even.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=57211.
Nota: (1) Margem bruta excluindo efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo; (2) Com base no lucro líquido e PL expurgando participações minoritárias.

Ativo Líquido (NAV)



Fonte: Apresentação Institucional da Companhia de agosto de 2017, disponível no site http://ri.even.com.br.
Valor de fechamento da ação em 14/08/2017 foi de R$ 4,85

INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE

A Cedente é uma sociedade de responsabilidade limitada pertencente ao grupo econômico da Devedora.

O capital social da Cedente, totalmente subscrito é de R$ 500,00 (quinhentos reais), dividido em 500 (quinhentas) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real), cada uma, e assim distribuído entre as sócias: (i) Even Construtora e Incorporadora S.A. detêm 499 (quatrocentas e noventa e nove) quotas, no valor total de R$ 499,00 (quatrocentos e noventa e nove reais); e Evenpar Participações Societárias Ltda. detém 01 (uma) quota, no valor de R$ 1,00 (um real).

A Cedente tem por objeto o planejamento, a promoção, a incorporação e a venda de empreendimentos imobiliários, compreendendo a entrega de unidades habitacionais, prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário. A Cedente poderá, ainda, executar e/ou contratar a execução de todos os serviços ordinários, extraordinários e completares necessários, nos termos da Lei 4.591/64.

A Cedente atuará no âmbito da Oferta com a finalidade de subscrever e integralizar as Debêntures e, nos termos do Contrato de Cessão, transferir as Debêntures e o Crédito Imobiliário representados pelas Debêntures, nos termos da CCI, sem coobrigação, para a Emissora, no âmbito da Emissão, para serem utilizadas como lastro dos CRI.

Na data do presente Prospecto, a Cedente não participou de nenhuma outra operação de securitização tendo como objeto créditos imobiliários da mesma espécie do Crédito Imobiliário (crédito corporativo representado por debêntures), lastro dos CRI da presente Emissão.

RELACIONAMENTOS

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados à Oferta, não existem relações entre o Coordenador Líder e a Emissora, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias, inclusive com instituições financeiras que tenham relações societárias com o Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e a Emissora não possuem relações ou vínculos societárias.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além dos serviços relacionados à Oferta, não existem relações entre o Coordenador Líder e a Devedora, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias, inclusive com instituições financeiras que tenham relações societárias com o Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e a Devedora não possuem relações ou vínculos societárias.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Coordenador Líder e a Cedente

Além dos serviços relacionados à Oferta, não existem relações entre o Coordenador Líder e a Cedente, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias, inclusive com instituições financeiras que tenham relações societárias com o Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e a Cedente não possuem relações ou vínculos societárias.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à Oferta, e a outras emissões de CRI em que figura como prestador de serviços, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias**.**

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados com a presente Oferta, a Emissora não mantém atualmente nenhum relacionamento com a Devedora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Devedora. Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a Devedora.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e a Cedente

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora não mantém atualmente nenhum relacionamento com a Cedente.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Cedente. Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a Cedente.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante prestam serviços de custódia de cédulas de crédito imobiliário e de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários em outras operações da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existem operações de empréstimo e/ou financiamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Entre a Devedora e a Cedente

A Cedente é uma sociedade controlada pela Even.

Além do vínculo societário e dos serviços relacionados com a presente Oferta, a Even não mantém atualmente nenhum outro relacionamento com a Cedente, não existindo ligações contratuais ou quaisquer outras relações entre a Even e a Cedente.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora, a Cedente e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário em outras operações envolvendo a Even.

Não há qualquer vínculo societário entre a Even, a Cedente e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA

ANEXO II – ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DA ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA E SUA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO

ANEXO III – ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS DA CEDENTE

ANEXO IV – ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS DA EVENPAR E SUA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO

ANEXO V – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

ANEXO VI – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, SEU PRIMEIRO ADITAMENTO E SEU SEGUNDO ADITAMENTO

ANEXO VII – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

ANEXO VIII – CONTRATO DE CESSÃO

ANEXO IX – TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO X – CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

ANEXO XI – CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

ANEXO XII – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO XIII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO XIV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

ANEXO XV – DECLARAÇÃO DA COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

ANEXO XVI – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.818.745/17-4

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

NIRE JUCESP 35.300.444.957
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2017.

1. DATA, HORA E LOCAL: Ao 07º (sétimo) dia do mês de agosto de 2017, às 11:00 horas, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. MESA: Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; Secretário: Sr. Rodrigo Henrique Botani.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre **(i)** a realização da 94ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Companhia ("CRI"), com possibilidade de distribuição parcial dos CRI, no montante total de até R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), divididos em 200.000 (duzentos mil) CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00, na data de emissão dos CRI, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414/04" e "Oferta", respectivamente). Os CRI têm como lastro créditos imobiliários representados por, inicialmente, 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das debêntures, totalizando, inicialmente, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), da 10ª (décima) emissão da **Even Construtora e**

Incorporadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.470.988/0001-65 ("Devedora", "Debêntures" e "Crédito Imobiliário", respectivamente), as quais serão subscritas e integralizadas pela **Once Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51 ("Cedente"), e posteriormente cedidas e transferidas para a Companhia; e **(ii)** a autorização para que a Diretoria da Companhia assine todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta, contrate a instituição intermediária para realizar a Oferta, bem como todos os demais prestadores de serviços relacionados à Oferta, e pratique todos os demais atos necessários à implementação das matérias previstas no item (i) acima.

5. **DELIBERAÇÕES**: Com base na **(i)** Ata de Reunião da Diretoria da Companhia, realizada em 11 de janeiro de 2013, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 29 de janeiro de 2013, sob o nº 51.277/13-0 e publicada no jornal "DCI" em 30 de outubro de 2013 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 30 de outubro de 2013, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Securitizadora, a 1ª emissão de CRI da Securitizadora até o limite de R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); **(ii)** Ata de Reunião da Diretoria da Securitizadora, realizada em 26 de agosto de 2013, registrada na JUCESP em 10 de setembro de 2013, sob o nº 349.641/13-4 e publicada no jornal "DCI" em 25 de outubro de 2013 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 25 de outubro de 2013, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Securitizadora para até R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e **(iii)** Ata de Reunião da Diretoria da Securitizadora, realizada em 14 de abril de 2014, registrada na JUCESP em 30 de abril de 2014, sob o nº 159.154/14-5 e publicada no jornal "DCI" em 23 de maio de 2014 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 23 de maio de 2014, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Securitizadora para até R$12.000.000.000,00 (doze bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando o referido CRI, não atingiu este limite, foi aprovada, por unanimidade de votos:

5.1. A realização da 94ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Companhia, com as seguintes características:

a) Emissão: 1ª;

b) Série: 94ª;

c) Quantidade de CRI: inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo permitida a colocação parcial dos CRI;

d) Montante Total da Oferta: até R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão dos CRI, sendo permitida a colocação parcial dos CRI;

e) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00, na data de emissão dos CRI ("Valor Nominal Unitário");

f) Data de Emissão: a ser definida no Termo de Securitização referente à Oferta;

g) Data de Vencimento: a ser definida no Termo de Securitização referente à Oferta ("Data de Vencimento");

h) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: (i) pelo extrato de posição de ativos emitido pela CETIP; ou (ii) por extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da CETIP;

i) Remuneração: A remuneração que será paga aos titulares de CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira data de integralização dos CRI, de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização ("Remuneração");

j) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração: Os pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitários dos CRI e da Remuneração dos CRI serão realizados, em parcela única, na Data de Vencimento;

k) Distribuição: os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição do Coordenador Líder;

l) Distribuição Parcial: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes a R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI;

m) Resgate Antecipado dos CRI: Haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização); e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

n) Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Companhia instituirá regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI;

o) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na CETIP. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na CETIP, na data de seu pagamento, a Companhia deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do titular de CRI na sede da Companhia;

p) Depósito de Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio da CETIP; e **(ii)** para negociação no mercado secundário (mercados organizados), por meio do CETIP21, ambiente de negociação secundária de ativos de renda fixa administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da CETIP;

q) Local de Emissão: São Paulo - SP;

r) Destinação dos Recursos pela Companhia: Os recursos obtidos pela Companhia com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para o pagamento do valor relativo à cessão do Crédito Imobiliário pela Cedente à Companhia; e

s) Demais características: conforme descritas nos documentos da Oferta.

5.2. A autorização para que a Diretoria da Companhia assine todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta, contrate a instituição intermediária para realizar a Oferta, bem como todos os demais prestadores de serviços relacionados à Oferta e pratique todos os demais atos necessários à implementação das matérias previstas no item 5.1. acima;

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar foi a presente reunião encerrada, da qual lavrou-se a presente ata em forma de sumário que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes: Mesa: Fernando Cesar Brasileiro, na qualidade de Presidente; Rodrigo Henrique Botani, na qualidade de Secretário. Diretores: Fernando Cesar Brasileiro e Arley Custódio Fonseca.

São Paulo, 07 de Agosto de 2017.

A presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

JUCESP 10 AGO 2017 SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 377.752/17-4
FLÁVIA R. BRITTO GONÇALVES SECRETÁRIA GERAL

JUCESP

5

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

- ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DA ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA E SUA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.843.359/17-1

CONVÊNIO
AASP-257

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF Nº 43.470.988/0001-65
NIRE Nº 35.300.329.520

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 11 DE AGOSTO de 2017

DATA, HORA E LOCAL: Realizada em 11 de agosto de 2017, às 10:00 horas, sede social da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("**Companhia**"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação realizada nos termos do artigo 16 do estatuto social da Companhia. Presentes a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. MESA: Os trabalhos foram presididos pela Sra. **Stella Maris Favale** e secretariados pelo Sr. **Gilson Carlos Zaqueu**.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre os seguintes assuntos:

(i) Análise e deliberação sobre a realização da 10ª (décima) emissão de debêntures ("**Emissão**"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, da Companhia, no valor total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Debêntures**"), as quais serão objeto de colocação privada junto à Once Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("**Cedente**"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), a ser celebrado entre a Companhia, a Cedente e, na qualidade de intervenientes, a Evenpar Participações Societárias Ltda. ("**Evenpar**"), a Ápice Securitizadora S.A. ("**Securitizadora**") e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Vórtx**" ou "**Agente Fiduciário**");

(ii) Análise e deliberação sobre a celebração do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e a Companhia ("**Contrato de Cessão**"), por meio do qual a Cedente cederá as Debêntures e os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos pela Companhia, acrescidos de remuneração incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures a partir da primeira data de integralização das Debêntures, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Créditos Imobiliários**"), representados por uma cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), emitida pela Cedente, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado, entre a Cedente e a Vórtx, na qualidade de instituição custodiante da CCI ("**Escritura de Emissão de CCI**"), no âmbito da securitização, pela Securitizadora, dos recebíveis imobiliários relativos aos Créditos Imobiliários, os quais serão utilizados como

JURÍDICO
EVEN

lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("**CRI**" e "**Securitização**", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**");

(iii) Análise e deliberação para autorizar a Diretoria da Companhia para **(a)** negociar os termos e condições finais da Emissão, da Oferta e da Securitização, incluindo de todos os documentos relacionados à Emissão, à Oferta e à Securitização e seus eventuais aditamentos, incluindo obrigações da Companhia, eventos de inadimplemento, condições de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures e declarações a serem prestadas, bem como celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão, da Oferta e da Securitização, incluindo, mas não se limitando, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido), à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Contrato de Cessão, à Escritura de Emissão de CCI, ao Termo de Securitização e ao "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a Cedente, a Securitizadora e o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) ("**Contrato de Distribuição**" e "**Documentos da Operação**", respectivamente); e **(b)** contratar os prestadores de serviços relativos à Emissão, à Oferta e à Securitização, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, os assessores legais, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("**Coordenador Líder**"), o banco liquidante, o agente registrador, o escriturador dos CRI, o custodiante, auditores independentes, entre outros; e

(iv) A ratificação dos atos praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Companhia, em consonância com as ordens do dia acima.

5. DELIBERAÇÕES: Abertos os trabalhos, verificado o *quórum* de presença e validamente instalada a presente reunião, os membros do Conselho de Administração:

5.1. Tomaram conhecimento, nos termos informados pelo Sr. Dany Muszkat, Diretor Co-Presidente e de Relações com Investidores da Companhia ("**DRI**"), de informações a respeito das Debêntures e da Oferta.

5.2. Aprovaram, por unanimidade, nos termos apresentados pelo DRI, a realização da Emissão, de forma que as Debêntures terão as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures:

(a) **Número da Emissão**: A Emissão representa a 10ª (décima) emissão de debêntures da Companhia;

(b) **Número de Séries**: A Emissão será realizada em série única;

(c) **Quantidade:** Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, observado o disposto no item (e) abaixo;

(d) **Valor Nominal Unitário**: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**");

(e) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, a quantidade de Debêntures prevista no item (c) acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do titular das Debêntures ("**Debenturista**") e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Companhia ou aprovação por assembleia de Titulares de CRI, observado o montante mínimo de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

(f) **Data de Emissão**: Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 14 de setembro de 2017 ("**Data de Emissão**");

(g) **Data de Vencimento**: A data de vencimento da Debêntures será 16 de março de 2020, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Data de Vencimento**");

(h) **Forma das Debêntures e Comprovação da Titularidade**: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**");

(i) **Colocação**: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores;

(j) **Conversibilidade**: As Debêntures não serão conversíveis em ações da Companhia;

(k) **Espécie**: As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência. Após a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido), as Debêntures serão automaticamente convoladas para a espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, observados os termos e condições a serem estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(l) **Destinação dos Recursos** Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos imóveis indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Empreendimentos Imobiliários**") pela Companhia e por suas controladas especificadas no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures ("**SPEs Investidas**"), especificada no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o pagamento de terreno, custos e despesas vinculados e atinentes aos Empreendimentos Imobiliários, podendo a Companhia transferir os recursos obtidos

JURÍDICO EVEN

por meio da Emissão para as SPEs Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que ela utilize tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: **(i)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Companhia referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, **(ii)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Companhia referentes à aquisição de participação nas SPEs Investidas;

(m) **Alienação Fiduciária de Quotas**: Em garantia das obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Companhia, **(i)** do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração (conforme abaixo definida) e dos demais encargos relativos às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização; **(iii)** de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação; e **(iv)** das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures, dos CRI e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Alienação Fiduciária de Quotas, deverá ser constituída, pela Companhia e pela Evenpar, em favor da Securitizadora, no prazo e nos termos a serem previstos no "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora, a Evenpar Participações Societárias Ltda. e as SPEs Garantia, na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**"), a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social das seguintes sociedades: **(i)** Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **(ii)** Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **(iii)** Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e **(iv)** Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., ("**Alienação Fiduciária de Quotas**"), de titularidade da Companhia. Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Quotas seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(n) **Atualização do Valor Nominal Unitário**: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;

(o) **Remuneração**: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão, a partir da Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis

JURÍDICO EVEN

("**Remuneração**"). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(p) **Pagamento da Remuneração**: A Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento;

(q) **Repactuação**: As Debêntures não serão objeto de repactuação;

(r) **Subscrição e Integralização**: As Debêntures serão subscritas pela Cedente por meio da assinatura de boletim de subscrição, bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia. As Debêntures serão integralizadas à vista, a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização e do Contrato de Cessão. As Debêntures serão integralizadas **(i)** na primeira data de integralização dos CRI ("**Primeira Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, contada desde a Primeira Data de Integralização (inclusive), devendo a Companhia assinar, a cada data de integralização das Debêntures, o recibo de integralização das Debêntures, em favor da titular das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(s) **Amortização das Debêntures**: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago integralmente pela Companhia, em parcela única, na Data de Vencimento, observadas as hipóteses de vencimento antecipado e de resgate antecipado das Debêntures, a serem estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

(t) **Local e Horário de Pagamento**: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pela Debenturista, observados os termos e condições, assim como o horário, a ser previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(u) **Encargos Moratórios**: sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento 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**");

(v) **Vencimento Antecipado**: Observados os termos e condições a serem estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, nas hipóteses a serem estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

(w) **Resgate Antecipado Total**: A Companhia poderá, exclusivamente caso (i) os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures sofram qualquer acréscimo e (ii) a Companhia venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao acréscimo mencionado no item (i) acima, optar por realizar o resgate

antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado**"), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração, até a data do efetivo Resgate Antecipado. Não será admitido o resgate antecipado parcial das Debêntures. Os demais termos e condições do Resgate Antecipado seguem estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) **Aquisição Antecipada Facultativa**: Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia; e

(y) **Demais características da Emissão**: As demais características da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.3. Aprovar a celebração do Contrato de Cessão, por meio do qual a Cedente transferirá as Debêntures e os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, para a Securitizadora, a qual pretende adquirir as Debêntures e os Créditos Imobiliários com o propósito de vinculá-los aos CRI no âmbito da Securitização e da Oferta, bem como aprovar a assunção de todos os deveres e obrigações designados à Companhia nos termos do Contrato de Cessão.

5.4. Autorizam a Diretoria a para **(i)** negociar os termos e condições finais da Emissão, da Oferta e da Securitização, incluindo de todos os documentos relacionados à Emissão, à Oferta e à Securitização e seus eventuais aditamentos, incluindo obrigações da Companhia, eventos de inadimplemento, condições de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures e declarações a serem prestadas, bem como celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão, da Oferta e da Securitização, incluindo, mas não se limitando, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Contrato de Cessão, à Escritura de Emissão de CCI, ao Termo de Securitização e ao Contrato de Distribuição; e **(ii)** contratar os prestadores de serviços relativos à Emissão, à Oferta e à Securitização, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, os assessores legais, o Coordenador Líder, o banco liquidante, o agente registrador, o escriturador dos CRI, o custodiante, auditores independentes, entre outros; e

5.5. Ratificaram todos e quaisquer atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados às deliberações acima.

6. **ENCERRAMENTO**: Não havendo nada mais a ser tratado, o Presidente deu a reunião por encerrada, sendo lavrada a presente ata na forma de sumário, a qual foi por todos lida, achada conforme e assinada.

São Paulo/SP, 11 de agosto de 2017.

Sra. **Stella Maris Favale**
Presidente

Sr. **Gilson Carlos Zaqueu**
Secretário

JUCESP
28 AGO 2017

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
399.028/17-1
FLÁVIA R. BRITTO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL

JUCESP

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF Nº 43.470.988/0001-65

NIRE Nº 35.300.329.520

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 13 DE SETEMBRO DE 2017.

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada em 13 de setembro de 2017, às 10:00 horas, sede social da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("**Companhia**"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, Conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação realizada nos termos do artigo 16 do estatuto social da Companhia. Presentes a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **Leandro Melnick** e secretariados pelo Sr. **Vinicius Ottone Mastrorosa**.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a **(A)** rerratificação da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 11 de Agosto de 2017, às 10h ("**RCA 11.08.17**"), que, dentre outros, deliberou e aprovou sobre a realização da 10ª (décima) emissão de debêntures ("**Emissão**"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, da Companhia, no valor total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Debêntures**") de forma a retificar os subitens "(f) Data de Emissão" e "(g) Data de Vencimento" do item 5.2 da RCA 11.08.17; **(B)** ratificação as demais deliberações previstas na RCA 11.08.17, cujo teor não tenha sido alterado por este Instrumento, as quais permanecerão integralmente vigentes e **(C)** autorização aos diretores da Companhia para que estes adotem todas as medidas necessárias à realização e formalização do item (A) acima.

5. DELIBERAÇÕES: Abertos os trabalhos, verificado o *quórum* de presença e validamente instalada a presente reunião, os membros do Conselho de Administração decidiram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas: **(A)** rerratificar a Ata da RCA 11.08.17 de forma a retificar (A.i) a data de emissão das Debêntures constante no subitem "(f)" do item 5.2. da RCA 11.08.17, que constou como sendo em 14 de setembro de 2017, quando, na realidade, será em 13 de setembro de 2017; (A.ii) a data de vencimento das Debêntures, que constou como sendo em 16 de março de 2020 quando, na realidade, será em 23 de abril de 2020; **(B)** ratificar as demais deliberações previstas na RCA 11.08.17, cujo teor não tenha sido alterado por este Instrumento permanecerá integralmente vigente e **(C)** autorizar aos diretores da Companhia para que estes adotem todas as medidas necessárias à realização e formalização do item (A) acima.

6. ENCERRAMENTO: Não havendo nada mais a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos os presentes assinada. São Paulo, 13 de setembro de 2017. Mesa: Leandro Melnick – Presidente; Vinicius Ottone Mastrorosa – Secretário. Conselheiros presentes: Leandro Melnick; Hermes Gazzola; John Harris; André Ferreira Martins Assumpção e Rodrigo Geraldi Arruy.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

Vinicius Ottone Mastrorosa
Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

- ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS DA CEDENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO 0.843.410/17-6

CONVÊNIO AASP-257

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/MF Nº 19.123.273/0001-51
NIRE Nº 35227975790

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2017

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 11 de agosto de 2017, às 12:00 horas, na sede social da Once Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("**Sociedade**"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 13X, Jardim Europa, CEP 1455-000.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Presentes os sócios que representam 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, em razão do que fica dispensada a convocação, nos termos do Artigo 10º do Contrato Social da Sociedade.

3. **MESA**: Assumiu a presidência dos trabalhos a Sra. **Stella Maris Favale**, que escolheu o Sr. **Gilson Carlos Zaqueu** para secretariá-la.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre os seguintes assuntos:

(i) Análise e deliberação sobre a subscrição e integralização, pela Sociedade, no valor de até R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), das debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única ("**Debêntures**"), da 10ª (décima) emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("**Devedora**" ou "**Emissora**"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real da Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), a ser celebrado entre a Devedora, a Sociedade e, na qualidade de intervenientes, a Evenpar Participações Societárias Ltda. ("**Evenpar**"), a Ápice Securitizadora S.A., na qualidade de securitizadora ("**Securitizadora**") e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Vórtx**" ou "**Agente Fiduciário**");

(ii) Análise e deliberação sobre emissão, pela Sociedade, de uma cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI**"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado, entre a Sociedade e a Vórtx, na qualidade de instituição custodiante da CCI ("**Escritura de Emissão de CCI**"), de forma a representar os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures a partir da primeira data de integralização das Debêntures, conforme o caso, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Créditos Imobiliários**");

JURÍDICO EVEN

(iii) Análise e deliberação sobre a autorização para que a Sociedade ceda e transfira à Securitizadora de forma onerosa, sem coobrigação, a CCI, as Debêntures e os Créditos Imobiliários por ela representados ("**Cessão**"), por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Sociedade, a Securitizadora e a Devedora ("**Contrato de Cessão**"), no âmbito da securitização, pela Securitizadora, dos recebíveis imobiliários relativos aos Créditos Imobiliários, os quais serão utilizados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("**CRI**" e "**Securitização**", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**");

(iv) Análise e deliberação para autorizar a Diretoria da Sociedade para negociar os termos e condições finais das Debêntures e da Cessão e de todos os documentos relacionados à Cessão, à Oferta e à Securitização e seus eventuais aditamentos, bem como celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à realização da Cessão, da Oferta e da Securitização, incluindo, mas não se limitando, à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos; e

(v) Ratificação dos atos praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Sociedade, em consonância com as ordens do dia acima.

5. DELIBERAÇÕES: Foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

5.1. Aprovar a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures pela Sociedade, bem como a subscrição e integralização das Debêntures pela Sociedade, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2. Aprovar a celebração da Escritura de Emissão de CCI pela Sociedade, de forma que a Sociedade emita a CCI representativa dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

5.3. Aprovar a Cessão e a celebração do Contrato de Cessão pela Sociedade, de forma que a Sociedade ceda e transfira à Securitizadora de forma onerosa, sem coobrigação, a CCI, as Debêntures e os Créditos Imobiliários por ela representados, para serem utilizadas como lastro dos CRI no âmbito da Securitização, que serão objeto da Oferta.

5.4. Aprovar a autorização para que a Diretoria da Sociedade possa negociar os termos e condições finais das Debêntures e da Cessão e de todos os documentos relacionados à Cessão, à Oferta e à Securitização e seus eventuais aditamentos, bem como celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à realização da Cessão, da Oferta e da Securitização, incluindo, mas não se limitando, à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos.

5.5. Ratificar todos os atos praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Sociedade, em consonância com as deliberações acima.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente assembleia, da qual lavrou-se a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos. Confere com o original, lavrado em livro próprio.

7. ASSINATURAS: Mesa: Presidente **Stella Maris Favale**; Secretário **Gilson Carlos Zaqueu**; Sócios Presentes: (i) **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n. º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. º 43.470.988/0001-65, representada por seus procuradores, **Stella Maris Favale**, brasileira, solteira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 261.62020 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 257.116.188-14 e **Gilson Carlos Zaqueu,** brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 27012331/SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 174.777.468-50**,** ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço profissional na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, Conjunto 21, Jardim Europa, CEP: 01455-000 e (ii) **EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 4M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.564.728/0001-08, representada por seus procuradores **Stella Maris Favale e Gilson Carlos Zaqueu,** ambos acima já qualificados**.**

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo/SP, 11 de agosto de 2017.

Stella Maris Favale
Presidente

Gilson Carlos Zaqueu
Secretário

Sócios:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Stella Maris Favale
e Gilson Carlos Zaqueu

EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.
Stella Maris Favale e
Gilson Carlos Zaqueu

JURÍDICO EVEN

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
FLÁVIA R. BRITTO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL
399.121/17-1

JUCESP
28 AGO 2017
SEDE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

- ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS DA EVENPAR E SUA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.843.398/17-6

CONVÊNIO
AASP-257

EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.
CNPJ/MF Nº 10.564.726/0001-08
NIRE Nº 35.222.757.409

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2017

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 11 de agosto de 2017, às 14:00 horas, na sede social da Evenpar Construtora e Incorporadora Ltda. ("**Sociedade**"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04M, Jardim Europa, CEP 1455-000.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Presentes os sócios que representam 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, em razão do que fica dispensada a convocação, nos termos do Artigo 10, Parágrafo Primeiro do Contrato Social da Sociedade.

3. **MESA**: Assumiu a presidência dos trabalhos a Sra. **Stella Maris Favale**, que escolheu o Sr. **Gilson Carlos Zaqueu** para secretariá-la.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre os seguintes assuntos:

(i) Análise e deliberação sobre a constituição, pela Sociedade, em favor da titular da Ápice Securitizadora S.A. ("**Securitizadora**"), na qualidade de titular das debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única ("**Debêntures**"), da 10ª (décima) emissão ("**Emissão**") da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("**Devedora**" ou "**Emissora**"), da alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("**SPEs Garantia**") de titularidade da Sociedade ("**Alienação Fiduciária de Quotas**"), em garantia das obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Devedora, **(a)** do Valor Nominal Unitário das Debêntures (conforme abaixo definido), da Remuneração (conforme abaixo definida) e dos demais encargos relativos às Debêntures, ao "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), a ser celebrado entre a Devedora, a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("**Cedente**") e, na qualidade de intervenientes, a Sociedade, a Ápice Securitizadora S.A. ("**Securitizadora**") e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Vórtx**" ou "**Agente Fiduciário**"), ao "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e a Emissora, ao "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado, entre a Cedente e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante da CCI, ao "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**") e ao "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários*

JURÍDICO
EVEN

da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a Emissora, a Cedente, a Securitizadora e o coordenador líder da Oferta ("**Documentos da Operação**"), quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(b)** dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("**CRI**"), nos termos previstos no Termo de Securitização; **(c)** de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação; e **(d)** das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures, dos CRI e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Alienação Fiduciária de Quotas, deverá ser constituída, pela Devedora e pela Sociedade, em favor da titular das Debêntures, no prazo e nos termos a serem previstos no "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" a ser celebrado entre a Devedora, a Securitizadora, a Sociedade e as SPEs Garantia (conforme abaixo definidas), na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**"), a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda. (em conjunto, "**SPEs Garantidas**"), de titularidade da Sociedade ("**Alienação Fiduciária de Quotas**"). Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Quotas seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(ii) Análise e deliberação para autorizar a Diretoria da Sociedade para negociar os termos e condições finais da Alienação Fiduciária de Quotas, incluindo de todos os documentos relacionados à Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos, bem como celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos e praticar todos os atos necessários à formalização e constituição da Alienação Fiduciária de Quotas; e

(iii) A ratificação dos atos praticados pela Diretoria o âmbito da Emissão e demais representantes legais da Sociedade, em consonância com as ordens do dia acima.

5. DELIBERAÇÕES: Foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

5.1. Aprovar a constituição, pela Sociedade, em favor da Securitizadora, da Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia das obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Emissora, das Obrigações Garantidas, observados os termos e condições a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5.2. As Obrigações Garantidas terão as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures:

(a) Quantidade: Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, observado o disposto no item (c) abaixo;

(b) Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**");

(c) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, a quantidade de Debêntures prevista no item (a) acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Emissora ou aprovação por assembleia de titulares de CRI, observado o montante mínimo de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

(d) Data de Vencimento: A data de vencimento da Debêntures será 16 de março de 2020, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Data de Vencimento**");

(e) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão, a partir da Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**"). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(f) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento;

(g) Amortização das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago integralmente pela Devedora, em parcela única, na Data de Vencimento, observadas as hipóteses de vencimento antecipado e de resgate antecipado das Debêntures, a serem estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

(h) Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento 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**");

(i) **Resgate Antecipado Total**: A Devedora poderá, exclusivamente caso **(i)** os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures sofram qualquer acréscimo; e **(ii)** a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao acréscimo mencionado no item (i) acima, optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado**"), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração, até a data do efetivo Resgate Antecipado. Não será admitido o resgate antecipado parcial das Debêntures. Os demais termos e condições do Resgate Antecipado seguem estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(j) **Praça de Pagamento**: praça de São Paulo, Estado de São Paulo; e

(k) **Demais características da Emissão**: As demais características da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.3. Autorizar a Diretoria da Sociedade para negociar os termos e condições finais da Alienação Fiduciária de Quotas, incluindo de todos os documentos relacionados à Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos, bem como celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos, bem como dos demais Documentos da Operação dos quais a Sociedade seja parte, e praticar todos os atos necessários à formalização e constituição da Alienação Fiduciária de Quotas; e

5.4. Ratificação dos atos praticados pela Diretoria o âmbito da Emissão e demais representantes legais da Sociedade, em consonância com as ordens do dia acima.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente assembleia, da qual lavrou-se a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos. Confere com o original, lavrado em livro próprio.

7. **ASSINATURAS**: Mesa: Presidente **Stella Maris Favale**; Secretário **Gilson Carlos Zaqueu**; Sócios Presentes: (i) **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n. º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. º 43.470.988/0001-65, representada por seus procuradores, **Stella Maris Favale**, brasileira, solteira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 261.62020 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 257.116.188-14 e **Gilson Carlos Zaqueu,** brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 27012331/SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 174.777.468-50**,** ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço profissional na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, Conjunto 21, Jardim Europa, CEP: 01455-000 e (ii) **EVENPAR II PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04R, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.741.714/0001-30, representada por seus procuradores **Stella Maris Favale e Gilson Carlos Zaqueu,** ambos acima já qualificados**.**

JURÍDICO EVEN

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo/SP, 11 de agosto de 2017.

Stella Maris Favale
Presidente

Gilson Carlos Zaqueu
Secretário

Sócios:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Stella Maris Favale
e Gilson Carlos Zaqueu

EVENPAR I PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.
Stella Maris Favale e
Gilson Carlos Zaqueu

JURÍDICO EVEN

JUCESP
28 AGO 2017
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
399.120/17-8
FLÁVIA R. BRITTO BONFATTI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

5

EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.
CNPJ/MF Nº 10.564.728/0001-08
NIRE Nº 35.222.757.409

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 13 DE SETEMBRO DE 2017

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 13 de setembro de 2017, 14:00 horas, na sede social da Evenpar Construtora e Incorporadora Ltda. ("**Sociedade**"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04M, Jardim Europa, CEP 1455-000.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Presentes os sócios que representam 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, em razão do que fica dispensada a convocação, nos termos do Artigo 10, Parágrafo Primeiro do Contrato Social da Sociedade.

3. **MESA**: Assumiu a presidência dos trabalhos a Sra. **Stella Maris Favale**, que escolheu o Sr. **Gilson Carlos Zaqueu** para secretariá-la.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre a **(A)** rerratificação da Ata de Reunião dos Sócios de da Sociedade, realizada em 11 de Agosto de 2017, às 10h ("**ARS 11.08.17**"), que, dentre outros, deliberou e aprovou constituição, pela Sociedade, em favor da titular da Ápice Securitizadora S.A. ("**Securitizadora**"), na qualidade de titular das debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única ("**Debêntures**"), da 10ª (décima) emissão ("**Emissão**") da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("**Devedora**" ou "**Emissora**"), da alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("**SPEs Garantia**") de titularidade da Sociedade, em garantia das obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Devedora, de suas obrigações pecuniárias decorrentes das Debêntures, de forma a retificar o subitem "(d) Data de Vencimento" do item 5.2 da ARS 11.08.17; **(B)** ratificação as demais deliberações previstas na ARS 11.08.17, cujo teor não tenha sido alterado por este Instrumento, as quais permanecerão integralmente vigentes e **(C)** autorização aos diretores da Sociedade para que estes adotem todas as medidas necessárias à realização e formalização do item (A) acima.

5. **DELIBERAÇÕES**: Foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições: **(A)** rerratificar a Ata da ARS 11.08.17 de forma a retificar a data de vencimento das Debêntures, que constou como sendo em 16 de março de 2020 quando, na realidade, será em 23 de abril de 2020; **(B)** ratificar as demais deliberações previstas na ARS 11.08.17, cujo teor não tenha sido alterado por este Instrumento permanecerá integralmente vigente e **(C)** autorizar aos diretores da Sociedade para que estes adotem todas as medidas necessárias à realização e formalização do item (A) acima.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente assembleia, da qual lavrou-se a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos. Confere com o original, lavrado em livro próprio.

7. **ASSINATURAS**: Mesa: Presidente **Stella Maris Favale**; Secretário **Gilson Carlos Zaqueu**; Sócios Presentes: (i) **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n. º 1.400,

2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. º 43.470.988/0001-65, representada por seus procuradores, **Stella Maris Favale**, brasileira, solteira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 261.62020 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 257.116.188-14 e **Gilson Carlos Zaqueu,** brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 27012331/SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 174.777.468-50**,** ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço profissional na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, Conjunto 21, Jardim Europa, CEP: 01455-000 e (ii) **EVENPAR II PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04R, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.741.714/0001-30, representada por seus procuradores **Stella Maris Favale e Gilson Carlos Zaqueu,** ambos acima já qualificados**.**

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo/SP, 13 de setembro de 2017.

Stella Maris Favale
Presidente

Gilson Carlos Zaqueu
Secretário

Sócios:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Stella Maris Favale
e Gilson Carlos Zaqueu

EVENPAR II PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.
Stella Maris Favale e
Gilson Carlos Zaqueu

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

- ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 13 DE JANEIRO DE 2017

"ESTATUTO SOCIAL DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CAPITULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados

derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas".

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I
Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;

(c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;

(e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(f) escolher e destituir os auditores independentes;

(g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;

(h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;

(i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;

(k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas

pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

SEÇÃO II
Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas;

Artigo 18. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras

atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários:

(a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e
(b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários;

Artigo 19. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

(a) por quaisquer dos diretores, individualmente; ou
(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.

Parágrafo 3º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Artigo 20. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 21. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 22. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 23. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 24. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 25. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII
FORO

Artigo 26. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos."

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

- ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, SEU PRIMEIRO ADITAMENTO E SEU SEGUNDO ADITAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.978.276/17-6

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

1. **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 43.470.988/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Even"); e

2. **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE" ou "Debenturista" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

3. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Cessionária");

4. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI"); e

5. **EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 04M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.564.728/0001-08, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Garantidora" ou "Evenpar").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, nos termos deste "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real*

da Even Construtora e Incorporadora S.A.", a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("Escritura" e "Debêntures", respectivamente);

(ii) os recursos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados ao financiamento dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo I à presente Escritura, atualmente desenvolvido pela Emissora, através das SPEs Investidas (conforme abaixo definidas), na forma aqui prevista, incluindo o pagamento de terreno, custos e despesas vinculados e atinentes ao referido empreendimento;

(iii) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura ("Crédito Imobiliário");

(iv) a 10ª (décima) emissão das Debêntures ("Emissão") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Securitizadora, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro ("Operação de Securitização");

(v) a Debenturista tem interesse em realizar cessão onerosa do Crédito Imobiliário à Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), e do "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Debenturista, a Securitizadora e a Emissora ("Contrato de Cessão"), para que o Crédito Imobiliário sirva de lastro para emissão de CRI;

(vi) o Agente Fiduciário dos CRI, a ser contratado por meio do Termo de Securitização (abaixo definido), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo; e

(vii) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços de colocação, ressalvado o compromisso de subscrição do coordenador líder, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta", "Instrução CVM 400" e "Coordenador Líder", respectivamente) e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Titulares de CRI").

vêm celebrar a presente Escritura, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Emissão, a celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação de que seja parte serão realizadas com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 11 de agosto de 2017 ("RCA"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, de 15

de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), conforme retificada e ratificada pelo Conselho de Administração da Emissora em 13 de setembro de 2017 ("Re-Rat" e, em conjunto com a RCA, "Atos Societários da Emissora").

1.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.1 acima, a Alienação Fiduciária de Quotas será constituída, pela Emissora, sem a necessidade de deliberação ou aprovação por qualquer um dos órgãos deliberativos da Emissora, nos termos da exceção prevista no artigo 20, inciso (xix), do estatuto social da Emissora, em vigor nesta data.

1.2. A subscrição das Debêntures será realizada com base nas deliberações tomadas em reunião de sócios da Debenturista, realizada em 11 de agosto de 2017.

1.3. A Alienação Fiduciária de Quotas, a celebração da presente Escritura de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, será realizada, também, com base nas deliberações tomadas em reunião de sócios da Evenpar, realizada em 11 de agosto de 2017 ("Reunião dos Sócios Evenpar"), conforme retificada e ratificada pelos Sócios da Evenpar em 13 de setembro de 2017 ("Re-Rat Evenpar" e, em conjunto com a Reunião dos Sócios Evenpar, "Atos Societários da Evenpar").

2. REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão, a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas e a celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação dos Atos Societários da Emissora e Arquivamento dos Atos Societários da EvenparO arquivamento da ata da RCA foi realizado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o nº 399.028/17-1 em 28 de agosto de 2017, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações. A ata da RCA será publicada no jornal "O Estado de São Paulo" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações. O arquivamento da ata da Re-Rat será realizado perante a JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações. A ata da Re-Rat, após o arquivamento será publicada no jornal "O Estado de São Paulo" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura, serão igualmente arquivados na JUCESP e publicados pela Emissora no jornal "O Estado de São Paulo" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, conforme legislação em vigor.

2.1.3. O arquivamento da ata da Reunião dos Sócios Evenpar foi realizado perante a JUCESP sob o nº 399.120/17-8, em 28 de agosto de 2017. O arquivamento da ata da Re-Rat Evenpar será realizado perante a JUCESP.

2.2. Inscrição desta Escritura

2.1.1. A presente Escritura e seus aditamentos serão arquivados na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades

por Ações.

2.1.2. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista 1 (uma) via original desta Escritura e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, tempestivamente após o referido registro, sendo certo que o arquivamento da presente Escritura na JUCESP será condição essencial para a integralização das Debêntures.

2.3. Subscrição das Debêntures

2.1.3. As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista.

2.4. Registro da Emissão

2.4.1 A Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 4.1.6. abaixo.

2.5. Registro da Alienação Fiduciária de Quotas

2.1.4. A Alienação Fiduciária de Quotas será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e será constituída mediante (i) o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas junto aos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, e (ii) o registro das respectivas alterações dos contratos sociais nos registros do comércio competentes, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social (i) a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; (ii) a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; (iii) a compra e venda de imóveis, (iv) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (v) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A Emissão representa a 10ª (décima) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em série única.

3.4. Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures

3.4.1. Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observada a Cláusula 3.4.3 abaixo.

3.4.2. O valor total da Emissão é de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a Cláusula 3.4.3 abaixo.

3.4.3. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula 3.4.1 acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação por assembleia de Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), observado o montante mínimo de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos imóveis indicados no Anexo I desta Escritura ("Empreendimentos Imobiliários") pela Emissora e por suas controladas especificadas no Anexo I à presente Escritura ("SPEs Investidas"), especificada no Anexo I à presente Escritura, incluindo o pagamento de terreno, custos e despesas vinculados e atinentes aos Empreendimentos Imobiliários, podendo a Emissora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPEs Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que ela utilize tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emissora referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emissora referentes à aquisição de participação nas SPEs Investidas.

3.5.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários até a data de vencimento dos CRI, a ser definida no termo de securitização dos CRI ("Termo de Securitização"), conforme o cronograma de destinação previsto no Anexo I desta Escritura.

3.5.3. A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo I a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.

3.5.4. A presente Escritura poderá ser aditada, sem a necessidade de aprovação da Debenturista ou dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Emissora deseje alterar o percentual dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Anexo I à presente Escritura, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I à presente Escritura. A inclusão de novos empreendimentos imobiliários no Anexo I desta Escritura dependerá de prévia aprovação pela Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, e acarretará no aditamento ao Anexo I à presente Escritura para a inclusão de tais empreendimentos imobiliários.

3.5.5. A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme as Cláusulas 3.5.1 a 3.5.3 acima.

3.5.6. A Emissora deverá prestar contas à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI da destinação de recursos descrita nas Cláusulas 3.5.1 e 3.5.2 acima, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), a Emissora deverá apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI relatório na forma do Anexo III a esta Escritura, juntamente com cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 3.5.8 abaixo; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

3.5.7. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários, a partir dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.5.5 acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos previstos na Cláusula 3.5.5 acima.

3.5.8. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Emissora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos nas Cláusulas 3.5.5 e 3.5.6 acima.

3.5.9. A Emissora declara que é acionista controladora das SPEs Investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle das SPEs Investidas durante todo o prazo em que pretenda destinar recursos decorrentes das Debêntures para os Empreendimentos Imobiliários através das SPEs Investidas.

3.6. Cessão, Transferência e Titularidade das Debêntures

3.6.1. As Debêntures serão inicialmente subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição:

(i) a totalidade das Debêntures integralizadas será transferida da Debenturista para a Securitizadora, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão; e

(ii) o Crédito Imobiliário será representado por uma cédula de crédito imobiliária integral ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Debenturista e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição custodiante devidamente autorizada ("Escritura de Emissão de CCI").

3.6.2. Após a celebração da Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Cessão, com a implementação dos procedimentos neste previstos: (i) o termo "Debenturista" passará a designar a Securitizadora, sem prejuízo das obrigações assumidas pela Debenturista anteriormente à referida cessão; e (ii) os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões, atribuídos à SPE na presente Escritura, na qualidade de debenturista, passarão à titularidade exclusiva da Securitizadora.

3.6.3. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas"), em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, inclusive para a Securitizadora, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizado pela Emissora em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da respectiva transferência.

3.6.4. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 3.6.3 acima, quanto à inscrição da Securitizadora em razão da transferência a que se refere a Cláusula 3.6.1(i) acima, a Emissora deverá, dentro do prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da respectiva transferência, apresentar à Securitizadora cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

3.6.5. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

3.7. Vinculação aos CRI

3.7.1. As CCI representativas das Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 94ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Instrução CVM 414") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.7.2. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a transferência das Debêntures prevista na Cláusula 3.6.1(i) acima, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista, seja ela a Debenturista ou a Securitizadora.

4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.1.2. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, observada a Cláusula 3.4.3 acima.

4.1.3. Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 13 de setembro de 2017 ("Data de Emissão").

4.1.4. Data de Vencimento. A data de vencimento das Debêntures será 23 de abril de 2020 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures nos termos da presente Escritura.

4.1.5. Forma das Debêntures e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.6. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

4.1.7. Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II ("Boletim de Subscrição"), bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme Cláusula 3.6.3 acima.

4.1.8. Conversibilidade. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

4.1.9. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência. Após a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos da Cláusula 2.5.1 acima, e da Cláusula 4.1.10 abaixo, as Debêntures serão automaticamente convoladas para a espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.9.1 A Emissora e a Evenpar, desde já, e a Debenturista, no momento da subscrição das Debêntures, se manifestam cientes e concordam que, na data em que a Alienação Fiduciária de Quotas estiver constituída, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.1.9.2. abaixo, as Debêntures passarão a ser da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. Ocorrendo o disposto nesta Cláusula, a Emissora deverá enviar comunicação à Debenturista sobre a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da confirmação de tal constituição, observados os prazos estabelecidos para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

4.1.9.2 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.1.9.1. acima, a Emissora obriga-se a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora realizar a confirmação a que se refere a Cláusula 4.1.9.1 acima, celebrar aditamento a esta Escritura, na forma do Anexo V, e, caso necessário, aos demais Documentos da Operação, e realizar o protocolo do referido aditamento na JUCESP, conforme Cláusula 2.2 acima em a até 5 (cinco) Dias Úteis de sua celebração, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de assembleia geral de Debenturista ou Assembleia Geral de Titulares de CRI, exclusivamente para alterar a espécie das Debêntures para com garantia real.

4.1.10. *Alienação Fiduciária de Quotas*. Em garantia (i) das obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração (abaixo definida) e dos demais encargos, relativos às Debêntures, a esta Escritura e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura; (ii) os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nos termos das Debêntures, desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos nesta Escritura, no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, desta Escritura, dos CRI e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Alienação Fiduciária de Quotas ("Obrigações Garantidas"), deverá ser constituída, pela Emissora e pela Evenpar, em favor da Debenturista no prazo e nos termos a serem previstos no "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, a Envepar e as SPEs Garantia, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social das seguintes sociedades ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "SPEs Garantia", respectivamente):

(a) Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 10X, Jardim

Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.133.296/0001-47;

(b) Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 05P, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.597.878/0001-06;

(c) Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06L, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.244.645/0001-44; e

(d) Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04S, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.267.694/0001-70.

4.2. Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures

4.2.1. Atualização. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

4.2.2. Remuneração. A partir da Primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração"):

$$J = VNe \times \left(FatorJuros - 1\right)$$

onde:

J = valor da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, no início do Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da respectiva Remuneração, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

FatorDI = produtório das Taxas DI, da data de início do Período de Capitalização,

inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

TDIk = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma;

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

onde:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Na data de pagamento (qual seja, o dia 23 de abril de 2020, ou qualquer outra data no caso de pagamento antecipado das Debêntures prevista nesta Escritura), deverá ser acrescido, à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil de Remuneração, considerando a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil (válida para o 1º (primeiro) Dia Útil) que antecede a Primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista na cláusula acima.

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma;

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

onde:

spread = 1,50;

DP = É o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro;

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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) 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;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.2.2.1. Considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na Data de Vencimento ou qualquer outra data no caso de pagamento antecipado das Debêntures prevista na presente Escritura (exclusive).

4.2.3. A Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento.

4.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

4.3.1. Não Divulgação da Taxa DI: Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.3.2. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão desta Escritura, seu substituto legal ou, na sua falta, a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC").

4.3.3. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que a Debenturista defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares das Debêntures quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.3.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

4.3.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, representando o interesse dos Titulares de CRI, a Emissora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível.

4.4. Repactuação

4.4.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

4.5. Subscrição e Integralização

4.5.1. Prazo de Subscrição. As Debêntures serão subscritas na data de assinatura desta Escritura, mediante a celebração, pela Debenturista, do Boletim de Subscrição, na forma aqui prevista.

4.5.2. Datas de Integralização. As Debêntures serão integralizadas, à vista, a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização e do Contrato de Cessão.

4.5.3. Integralização. As Debêntures serão integralizadas: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, contada desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), devendo a Emissora assinar, a cada data de integralização das Debêntures, o

recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura.

4.6. Amortização

4.6.1. Amortização das Debêntures. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago integralmente pela Emissora, em parcela única, na Data de Vencimento, observados os Eventos de Vencimento Antecipado e o Resgate Antecipado estabelecidos nesta Escritura.

4.7. Condições de Pagamento

4.7.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pela Debenturista, até as 16:00 horas do dia do pagamento.

4.7.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.7.3. Para todos os fins desta Escritura, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, ou nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na República Federativa do Brasil.

4.7.4. Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

4.7.5. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração prevista na Cláusula 4.2 acima, ocorrendo impontualidade no pagamento 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.

4.7.6. Tributos. A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures ou pela Securitizadora em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora,

de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Emissora aos titulares dos CRI.

4.8. Aquisição Antecipada Facultativa

4.8.1. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Emissora.

4.9. Resgate Antecipado Total

4.9.1. Exclusivamente caso (i) os Tributos mencionados na Cláusula 4.7.6 acima sofram qualquer acréscimo e (ii) a Emissora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Cláusula 4.7.6 acima, a Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado").

4.9.2. A Emissora deverá encaminhar comunicado ao titular das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, informando (a) a data em que o pagamento do Preço de Resgate (conforme abaixo definido) será realizado, (b) o valor do Preço de Resgate; (c) descrição pormenorizada da hipótese prevista na Cláusula 4.7.6 acima ocorrida, acompanhada de parecer jurídico de escritório de advocacia contratado pela Emissora confirmando a alteração em lei ou regulamentação e seus efeitos sobre os pagamentos pela Emissora; e (d) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado.

4.9.3. O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo Resgate Antecipado, aplicando-se aqui o disposto na Cláusula 4.7.6 acima ("Preço de Resgate").

4.9.4. Não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures.

4.10. Comunicações

4.10.1. Publicação na Imprensa. As decisões decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas no jornal "O Estado de São Paulo" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

4.10.2. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) *Para a Emissora*

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Rua Hungria, 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo – SP,
CEP: 01455-000
At.: Daniella Sasson
Telefone: (11) 3377-3891
E-mail: dsasson@even.com.br

(ii) *Para a Debenturista*

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Hungria, 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X
São Paulo – SP
CEP: 01455-000
At.: Daniella Sasson
Telefone: (11) 3377-3891
E-mail: dsasson@even.com.br

(iii) *Para a Securitizadora*

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP: 04506-000
At.: Arley Custodio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br, juridico@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

(iv) *Para o Agente Fiduciário dos CRI*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93
São Paulo - SP, CEP 05428-000
At.: Ila Alves Sym
Telefone: (11) 2373-7380

E-mail: estruturação@vortxbr.com

4.10.2.1. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

4.10.2.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

4.11. Liquidez e Estabilização

4.11.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.12. Fundo de Amortização

4.12.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

5. VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Vencimento Antecipado Automático

5.1.1. Observada a Cláusula 5.2.1 abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures (abaixo definido) ou Assembleia Geral de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes desta Escritura serão automaticamente declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses:

(a) pedido pela Emissora e/ou suas controladoras, controladas, coligadas e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta ("Afiliadas") a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Emissora e/ou Afiliadas, de recuperação extrajudicial ou judicial da Emissora e/ou respectivas Afiliadas, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(b) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora ou da Garantidora;

(c) insolvência, pedido de autofalência da Emissora, da Garantidora e/ou qualquer de suas Afiliadas ou pedido de falência da Emissora ou de suas Afiliadas, não elidido no prazo legal;

(d) não pagamento, no prazo de 1 (um) Dia Útil após a data em que tal pagamento tornar-se exigível, de qualquer obrigação pecuniária das Debêntures;

(e) transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;

(f) não pagamento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações da Emissora, da Garantidora e/ou das suas Afiliadas, exceto obrigações em valor individual ou agregado inferior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(g) redução de capital social, sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, e/ou alteração do estatuto social da Emissora que implique a concessão de direito de retirada aos acionistas da Emissora, exceto se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados;

(h) distribuição pela Devedora de dividendos, pagamento de juros sobre capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações a serem estabelecidas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora e/ou pela Evenpar, conforme o caso, das obrigações a serem assumidas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte;

(j) se esta Escritura e/ou qualquer outro Documento da Operação, ou qualquer uma de suas disposições, desde que tais disposições possam resultar em um impacto adverso relevante nos CRI, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis;

(k) caso a Emissora, a Garantidora ou qualquer Afiliada pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar esta Escritura ou os demais Documentos da Operação; e

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

5.2. Vencimento Antecipado Não Automático

5.2.1. Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emissora ou por terceiros, a Debenturista deverá, se assim decidido pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes desta Escritura, conforme decisão tomada na Assembleia Geral de Titulares de CRI que deliberar sobre a declaração de seu vencimento antecipado não automático, e exigir da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses:

(a) protestos de títulos contra a Emissora e/ou suas Afiliadas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora ou (ii) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos desta Escritura;

(b) não cumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa, arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou suas Afiliadas em valor individual ou agregado igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;

(c) descumprimento pela Emissora ou pela Garantidora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura ou nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Debenturista à Emissora, ou (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI ou por qualquer terceiro à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(d) caso ocorra em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora e/ou realização de qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Emissora, exceto nos seguintes casos: (a) se previamente aprovadas pela Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral; ou (b) se tal alteração na composição societária da Devedora não resultar em uma representatividade menor do que 25% pelos fundos geridos pela Nova Milano Investimentos Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.263.316/0001-55 ("Nova Milano") sobre a participação do capital social da Devedora;

(e) alteração do objeto social da Emissora que modifique as atividades

atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que modifique as agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(f) caso as declarações feitas pela Emissora, pela Garantidora ou pela SPE nesta Escritura ou nos demais Documentos da Operação provem-se ou revelem-se falsas, incorretas, enganosas, inconsistentes e/ou insuficientes;

(g) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(h) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão de acordo com a finalidade descrita nesta Escritura;

(i) não pagamento pela Emissora das despesas da Emissão e da Operação nos respectivos prazos estipulados nos Documentos da Operação, desde que o pagamento não seja realizado no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados dos prazos estipulados nos Documentos da Operação, sem prejuízo de eventuais encargos;

(j) (a) alienação de ativos ou de participações societárias pela Emissora, exceto por substituição de ativos para fins de manutenção e/ou reparação destes; ou (b) desapropriação, confisco ou outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda de bens da Emissora, que, individual ou conjuntamente, em qualquer dos casos (a) e/ou (b), representem, em montante individual ou agregado, 10% (dez por cento) do ativo total da Emissora apurado em suas últimas demonstrações financeiras divulgadas, exceto pela venda de unidades em estoque da Emissora ou de suas controladas;

(k) não manutenção, após verificação trimestral pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo a primeira verificação 5 (cinco) dias após a disponibilização das informações trimestrais imediatamente subsequente a Primeira Data de Integralização, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e nas informações trimestrais consolidadas divulgadas pela Emissora no Relatório dos Índices Financeiros (conforme abaixo definido), dos índices financeiros abaixo descritos ("Índices Financeiros"):

(I) Razão entre (i) a Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação a aquisição de imóveis e terrenos deduzidas as permutas; e (ii) o Patrimônio Líquido, menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos).

Para os fins deste item (I), considera-se como:

"Dívida Líquida" total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras da Emissora;

"Contas a Pagar" valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos; e

"Patrimônio Líquido" o patrimônio líquido mais a participação de acionistas não controladores; e

(II) Razão entre (i) Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e (ii) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar por conta da aquisição de imóveis e terrenos e somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

Para os fins deste item (ii), considera-se como:

"Total dos Recebíveis" soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos contidos nas demonstrações financeiras;

"Estoques" valor contido na rubrica Estoques, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos conforme apresentado nas demonstrações financeiras; e

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas demonstrações financeiras.

5.2.2. Os valores mencionados nas Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 acima para fins da configuração dos eventos de Vencimento Antecipado Automático e dos eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

5.2.3. Para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 5.2.1 acima, a Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

5.2.4. Ocorrendo qualquer dos eventos de Vencimento Antecipado

Não Automáticos previstos na Cláusula 5.2.1 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura.

5.2.5. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 5.2.3 acima (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, não haverá o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente dos CRI, de forma que a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura.

5.2.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora, nos termos da Cláusula 4.9 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis.

5.2.7. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures (inclusive em decorrência da excussão ou execução do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures (inclusive em decorrência da excussão ou execução do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) a (iv) abaixo; (ii) encargos moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração aplicável; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo

dos acréscimos de Remuneração aplicáveis, encargos moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6. ASSEMBLEIA GERAL

6.1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações ("Assembleia Geral de Titulares de Debêntures").

6.2. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora, em São Paulo, Estado de São Paulo.

6.3. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: (i) pela Emissora; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures.

6.4. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

6.5. A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Titulares de Debêntures.

6.6. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, por maioria de votos dos presentes.

6.7. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

6.8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas (a) em primeira convocação, por titulares de Debêntures que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Titulares de Debêntures.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. A Emissora adicionalmente se obriga a:

(i) fornecer à Debenturista ou disponibilizar em seu website e no website da

CVM, conforme o caso:

(a) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua efetiva divulgação, (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM, caso não estejam disponíveis na CVM, (ii) cópia do memorial de cálculo dos Índices Financeiros ("Relatório dos Índices Financeiros"), e (iii) declaração, na forma do modelo constante do Anexo VI a presente Escritura de Emissão, assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (v) as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e do Contrato de Cessão permanecem válidas; (x) as declarações prestadas quando da celebração desta Escritura permanecem em vigor; (y) não ocorreram quaisquer hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 5.1 acima; e (z) não têm conhecimento de atos praticados em desacordo com o Estatuto Social da Emissora;

(b) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua efetiva divulgação, (i) cópia das demonstrações financeiras relativas ao respectivo trimestre então encerrado, (ii) cópia do Relatório dos Índices Financeiros, e (iii) declaração, na forma do modelo constante do Anexo VI a presente Escritura de Emissão, assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (v) as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e do Contrato de Cessão permanecem válidas; (x) as declarações prestadas quando da celebração desta Escritura permanecem em vigor; (y) não ocorreram quaisquer hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 5.1 acima; e (z) não têm conhecimento de atos praticados em desacordo com o Estatuto Social da Emissora;

(c) (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência, cópia dos atos e decisões referidos na Cláusula 4.9.1 acima; (ii) em até 3 (três) Dia Úteis de seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, recebida pela Emissora relacionada a um evento de vencimento antecipado ou informações a respeito da ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previsto nesta Escritura; e (iii) em até 10 (dez) dias contados da ocorrência do evento, informações sobre qualquer ato ou fato que cause a interrupção ou suspensão das atividades da Emissora e que impeça o exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou resulte em descumprimento pela Emissora de suas obrigações financeiras perante a Debenturista e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Debenturista; e

(d) em até 30 (trinta) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;

(iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;

(iv) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;

(v) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(vi) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM;

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

(viii) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(ix) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(x) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto aquelas, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, conforme a legislação aplicável;

(xi) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura;

(xii) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e normas de conduta;

(xiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores os seus fatos

relevantes, conforme definidos pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;

(xiv) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, Instrução CVM 480 (inclusive, mas não limitado à atualização do Formulário de Referência) e demais regulamentações aplicáveis;

(xv) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar;

(xvi) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa;

(xvii) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;

(xviii) cumprir e fazer com que as demais partes a ela subordinadas, assim entendidas como representantes que atuem a mando ou em favor da Emissora, sob qualquer forma, cumpram, no exercício de suas funções, durante o prazo das Debêntures, as obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicável à Emissora, assim como aquelas decorrentes da Emissão, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xix) cumprir e fazer com que suas Afiliadas e aos respectivos membros da administração, incluindo membros do conselho fiscal, funcionários e empregados, cumpram, as normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a (a) a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (c) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (d) o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA); e (e) o UK Bribery Act, conforme aplicável (todas em conjunto, "Leis Anticorrupção"), sendo que a Emissora, para tanto, (i) mantém políticas e procedimentos internos que visam assegurar o integral cumprimento de tais normas; (ii) dá pleno conhecimento de tais normas a suas partes relacionadas e funcionários;

(iii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, tomará as devidas providências e, se o mesmo estiver relacionado ou interferir com as disposições deste Contrato, comunicará o fato em até 2 (dois) Dias Úteis a Debenturista nos termos desta Escritura;

(xx) informar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu conhecimento sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; e

(xxi) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, bem como demais despesas que sejam de sua responsabilidade, conforme previsto nos Documentos da Operação.

Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "impacto adverso relevante" sobre a Emissora ou suas atividades, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou suas atividades, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula como possuindo também significados semelhantes.

8. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara à Debenturista, nesta data, que:

(i) está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar a presente Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emissora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto;

(ii) é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário;

(iii) a celebração desta Escritura, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;

(iv) é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(v) as pessoas que representam a Emissora na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;

(vi) todas as informações da Emissora, prestadas no âmbito desta Escritura

e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Emissora se responsabiliza por tais informações prestadas;

(vii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da presente Emissão, nos termos desta Escritura;

(viii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 400, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(ix) esta Escritura, os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(x) a emissão das Debêntures, a celebração desta Escritura, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização: (a) não infringem o estatuto social da Emissora, ou qualquer (1) norma aplicável à Emissora, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas, seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora (exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas e/ou qualquer de suas Afiliadas), que não os previstos nas Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

(xi) exceto com relação àqueles que estejam sendo questionados de boa-fé, está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades;

(xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, conforme a legislação aplicável;

(xiii) (a) cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; (b) adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais

danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social; (c) cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais; e (d) é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Debenturista de quaisquer responsabilidades;

(xiv) inexiste, para fins de emissão das Debêntures e formalização desta Escritura: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, esta Escritura e/ou os CRI;

(xv) não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Imobiliários que tenha sido ou venha a ser financiado com recursos oriundos das Debêntures. Ressalva-se, contudo, o direito da Emissora de contratar o financiamento dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Debêntures, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários descrito nesta Escritura;

(xvi) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e desta Escritura;

(xvii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nesta Escritura;

(xviii) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação;

(xix) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emissora previstas nas Debêntures;

(xx) as demonstrações financeiras, consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2016 e 30 de junho de 2017 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora nas referidas datas e para

os respectivos períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde as datas acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emissora;

(xxi) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(xxii) as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora nos termos da Instrução CVM 480 e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;

(xxiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação ao qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal pela Emissora que possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura;

(xxiv) as informações a respeito da Emissora prestadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;

(xxv) respeita a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") e que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(xxvi) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos na Operação de Securitização e entende os riscos inerentes a tal Operação de Securitização;

(xxvii) não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas

controladores, do poder de controle da Emissora;

(xxviii) não tem conhecimento da existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional, ou estrangeiro, conforme aplicável contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;

(xxix) (a) cumpre e faz com que seus diretores e membros do conselho de administração, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxx) mantém políticas e procedimentos internos que visam a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e

(xxxi) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido.

8.2. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou

parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

9.2. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2ª acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.

9.3. 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.

9.4. Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

9.5. As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, 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.

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

9.7. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

9.8. As Partes concordam que a presente Escritura, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes,

tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; (iv) na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para a subscrição e integralização dos CRI ser inferior a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos da Cláusula 3.4.3 acima, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI.

9.9. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.

9.10. Para fins da presente Escritura, "Documentos da Operação", conjuntamente, significam (a) a presente Escritura; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o Contrato de Cessão; (d) o Termo de Securitização; (e) o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, a Emissora e a Debenturista; (f) o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*", celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, a Evenpar Participações Societárias Ltda., a Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e (g) os demais instrumentos celebrados no âmbito da emissão de CRI e da Oferta.

10. LEI E FORO

10.1. A presente Escritura reger-se-á pelas leis brasileiras.

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

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de setembro de 2017.

[restante da página intencionalmente deixado em branco.
seguem páginas de assinaturas]

(Página de assinaturas 1 de 6 do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Por:
Cargo: DANY MUSZKAT
Brasileiro, Casado, Adm. Empresas
RG: 16.719.735-6
CPF: 249.045.048-44

Por:
Cargo: João Eduardo de Azevedo Silva
RG: 24.610.574-4 SSP/SP
CPF: 213.955.338-14

(Página de assinaturas 2 de 6 do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por: DANY MUSZKAT
Cargo: ...ro, Casado, Adm. Empresas
...6.719.735-6
...9.045.048-44

Por: João Eduardo de Azevedo Silva
Cargo: RG: 24.610.574-4 SSP/SP
CPF: 213.955.338-14

(Página de assinaturas 3 de 6 do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo:

Fernando Cesar Brasileiro
RG: 17.025.342
CPF: 082.354.358-70

Por:
Cargo:

(Página de assinaturas 4 de 6 do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

a de Oliveira e Pañella
CPF: 290.319.598-63

na Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

(Página de assinaturas 5 de 6 do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

Por:
Cargo: DANY MUSZKAT
Brasileiro, Casado, Adm. Empresas
RG: 16.719.735-6
CPF: 249.045.048-44

Por:
Cargo: João Eduardo de Azevedo Silva
RG: 24.610.574-4 SSP/SP
CPF: 213.955.338-14

(Página de assinaturas 6 de 6 do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

Testemunhas

1. _____
Nome: Vera Lúcia Lima Fregonezi
CPF: RG: 21.449.572-3 - SSP

2. _____
Nome: Vânia Regina de Souza
CPF: RG: 13.488.814-5 - SSP
CPF: 041.078.878-39

ANEXO I - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE / CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	FINALIDADE
Pedroso Alvarenga	Lotes 02, 03, 04, 05, 07, 10, 13, 14, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 44 e 69 - Rua Galeano Revoredo, nºs 2, 6, 8, 9, 10, 14, 26, 30, 62, 76, 100, Rua Pedroso Alvarenga, nº 70 e 716, Rua Tapinás, nº 105, 99, 89, 16, 73, 67, Rua Anacetuba, n.ºs 87 e 93 e Rua Ana Cetaba nº 95.	Matrículas 165.203, 15.883, 31.978, 77.569, 104.555, 60.656, 22.147, 90.721, 3.262, 27.782, 146.646, 160.258, 15.513, 178.164, 181.380, 12.957, 66.883, 153.684, 64.407, 60.641, 105.695, 1.512 e 84.405 do 4º RI de São Paulo, SP	Tapereba Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ 18.522.330/0001-02	28,72%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.
Miguel Yunes	Rua Miguel Yunes, nº 351	Matrícula nº 321.434 do 11º RI de São Paulo, SP.	Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 20.548.554/0001-35	13,80%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.
Praça Butantã	Avenida Eliseu de Almeida, nº 3.307	Matrícula 227.299 do 18º RI de São Paulo, SP.	Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 18.529.062/0001-50	8,93%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.

DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE / CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	FINALIDADE
E. Vila Madalena	Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro nº 257 (Setor Torre) e Rua Girassol, nº 1.280 (E Side)	Matrícula 139.275 do 10º RI de São Paulo, SP.	Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 13.267.594/0001-43	8,46%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.
Mofarrej	Rua Othão, nº 135 / Avenida Mofarrej, nºs 971 e 1.175 / Avenida Mofarrej nº 1.175 e 1.215	Matrícula 55.392 / Matrícula 92.212 / Matrícula 135.358, todas do 10º RI de São Paulo, SP.	Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 13.597.878/0001-06	40,09%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.

ANEXO II - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.1.7 DESTA ESCRITURA

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

N.º 1

Emissora

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 43.470.988/0001-65, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de emissora das debêntures ("Emissora" ou "Even").

Debenturista ou Subscritor

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51, na qualidade de subscritora das Debêntures, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de titular das Debêntures ("Debenturista").

Características da Emissão

Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) em 13 de setembro de 2017 ("Emissão").

A emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro ("Operação de Securitização").

A Debenturista tem interesse em realizar cessão onerosa do Crédito Imobiliário à Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), para que o Crédito Imobiliário sirva de lastro para emissão de certificados de recebíveis Imobiliários ("CRI").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços, ressalvado o compromisso de subscrição do Coordenador Líder, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 400") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Titulares de CRI").

Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI, essa quantidade de Debêntures inicialmente emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à *"Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A."* ("Escritura").

A Emissão foi realizada e a Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 11 de agosto de 2017 ("RCA"), por meio da qual se aprovou, dentre outros, a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), conforme retificada e ratificada pelo Conselho de Administração da Emissora em 13 de setembro de 2017 ("Re-Rat" e, em conjunto com a RCA, "Atos Societários da Emissora").

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas	Série das Debêntures Subscritas	Valor Nominal Unitário:	Valor de integralização:
200.000	Série Única	R$1.000,00 (um mil reais)	Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de

São Paulo, __ de __ de 2017. _____ **EVEN CONTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**	infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada. São Paulo, __ de __ de 2017. _____ **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Informações Adicionais

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

Emissora:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Rua Hungria, 1400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo – SP, CEP: 01455-000
At. Daniella Sasson
Telefone: (11) 3377-3891
E-mail: dsasson@even.com.br

Debenturista:

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Hungria, 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X
São Paulo – SP
CEP: 01455-000
At. Daniella Sasson
Telefone: (11) 3377-3891
E-mail: dsasson@even.com.br

ANEXO III - MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.470.988/0001-65, neste ato representada na forma do seu estatuto social, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5.6 do "***Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.***" firmado pela Emissora em 13 de setembro de 2017 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Nome do Empreendimento	**Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento**	**Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)**

São Paulo, [•] de [•] de [•].

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

_____
Nome:
Cargo:

_____
Nome:
Cargo:

ANEXO IV - RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.5.3 DESTA ESCRITURA

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA 10ª EMISSÃO DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Emissora

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 43.470.988/0001-65 ("Emissora").

Debenturista

ÁPICE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Securitizadora").

Declarações

Foram integralizadas, nesta data, __ (__) debêntures emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado em 13 de setembro de 2017 ("Debêntures Integralizadas" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente).

A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na Cláusula 4.5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for, outorgando a

mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas.

São Paulo, __ de __ de 2017

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO V – ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

Modelo de Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

1. **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 43.470.988/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Even"); e

2. **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

3. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Cessionária");

4. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI"); e

5. **EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 04M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.564.728/0001-08, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Garantidora" ou "Evenpar").

Resolvem celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10 (Décima)ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real da Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Aditamento"), conforme as seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 13 de setembro de 2017, a Emissora celebrou o "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real da Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Escritura"), por meio do qual foram emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em 13 de setembro de 2017 ("Debêntures" e "Data de Emissão das Debêntures", respectivamente);

(ii) A Emissora resolve convolar a espécie das Debêntures para garantia real; e

(iii) Conforme previsto nas Cláusulas 4.1.9.2. da Escritura, as matérias objeto deste Aditamento independem de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou de assembleia geral de Debenturista ou Assembleia Geral de Titulares de CRI.

1. TERMOS DEFINIDOS

1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura.

2. ADITAMENTO

2.1. A Emissora resolve ratificar a convolação da espécie das Debêntures para garantia real, alterando as Cláusulas 4.1.9. e 4.1.10. da Escritura, as quais passarão a vigorar com a redação seguinte:

"*4.1.9. As Debêntures são da espécie com garantia real, sendo que, em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas foi constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos da Cláusula 2.5.1 acima, e da Cláusula 4.1.10 abaixo.*"

"*4.1.10. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia (i) das obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração (abaixo definida) e dos demais encargos, relativos às Debêntures, a esta Escritura e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto*

nesta Escritura; (ii) os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nos termos das Debêntures, desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, desta Escritura, dos CRI e dos demais Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Alienação Fiduciária de Quotas ("Obrigações Garantidas"), foi constituída, pela Emissora e pela Evenpar, em favor da Debenturista no prazo e nos termos previstos no "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social das seguintes sociedades ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "SPEs Garantia", respectivamente):

(a) Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 10X, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.133.296/0001-47;

(b) Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 05P, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.597.878/0001-06;

(c) Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06L, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.244.645/0001-44; e

(d) Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04S, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.267.694/0001-70."

2.2. Em razão das alterações indicadas na Cláusula 2.1. acima, a Escritura passa a denominar-se "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", sendo que todas as demais referências na Escritura de Emissão à espécie quirografária das Debêntures serão modificadas para constar como "com garantia real".

3. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

3.1. As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que

permanecem ainda validas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstas na Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

4. REGISTRO

4.1. Este Aditamento, bem como as posteriores alterações à Escritura de Emissão, será registrado na JUCERJA, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, bem como nos termos da Cláusula 3.2.1. da Escritura de Emissão.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. O presente Aditamento é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

5.2. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.3. Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

5.4. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Aditamento, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo-assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

ANEXO VI - MODELO DE DECLARAÇÃO

São Paulo, [•] de [•] de [•].

À
ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo/SP
CEP 05501-050
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Ref.: INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Prezados Senhores,

A **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 43.470.988/0001-65, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Emissora"), vem pela presente, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), declarar que: (i) as obrigações por ela assumidas nos termos do Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) permanecem válidas; (ii) as declarações por ela prestadas quando da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures permanecem em vigor; (iii) não ocorreram quaisquer hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); e (iv) não têm conhecimento de atos praticados em desacordo com o Estatuto Social da Emissora.

Permanecemos à disposição para apresentar quaisquer documentos e/ou comprovar o quanto disposto nesta declaração, caso assim solicitado.

Sendo o que nos cabia para o momento, colocamo-nos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Celebram este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Aditamento"):

1. como emissora e ofertante das debêntures objeto deste Aditamento ("Debêntures"): **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 43.470.988/0001-65, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia"); e

2. como debenturista: **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.123.273/0001-51, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu contrato social ("Debenturista Inicial");

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

3. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Cessionária");

4. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI"); e

5. **EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 04M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no

CNPJ/MF sob o n.º 10.564.728/0001-08, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Garantidora" ou "Evenpar" e, quando em conjunto com a Companhia, a Debenturista Inicial, Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e a Garantidora, as "Partes").

que resolvem celebrar este Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

CONSIDERANDO QUE:

(a) Em 13 de setembro de 2017, a Emissora celebrou o "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real da Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Escritura"), por meio do qual foram emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em 13 de setembro de 2017 ("Debêntures" e "Data de Emissão das Debêntures", respectivamente); e

(b) As Partes pretendem alterar a Escritura de Emissão por meio deste Aditamento para alterar as Cláusulas 3.5.4 e 4.10.2 da Escritura de Emissão.

1. TERMOS DEFINIDOS

1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

2. ADITAMENTO

2.1. As Partes resolvem, de comum acordo, alterar a Cláusula 3.5.4 que passará a vigorar com a seguinte redação:

> "*3.5.4. A presente Escritura poderá ser aditada, sem a necessidade de aprovação da Debenturista ou dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Emissora deseje alterar o percentual dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Anexo I à presente Escritura, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I à presente Escritura.*"

2.2. As Partes resolvem, de comum acordo, alterar a Cláusula 4.10.2 que passará a vigorar com a seguinte redação:

"4.10.2. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Rua Hungria, 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo – SP,
CEP: 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

(ii) Para a Debenturista

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Hungria, 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X
São Paulo – SP
CEP: 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

(iii) Para a Securitizadora

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP: 04506-000
At.: Arley Custodio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br, juridico@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

(iv) Para o Agente Fiduciário dos CRI

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93
São Paulo - SP, CEP 05428-000
At.: Ila Alves Sym
Telefone: (11) 2373-7380
E-mail: estruturação@vortxbr.com"

3. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

3.1. As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e

condições previstas na Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

4. REGISTRO

4.1. Este Aditamento, bem como as posteriores alterações à Escritura de Emissão, será registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, bem como nos termos da Cláusula 2.1.1 da Escritura de Emissão.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a Companhia ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

5.2. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.3. Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

5.4. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Aditamento à Escritura de Emissão, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 4 de outubro de 2017.

(Página de assinatura 1 de 6 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Por: Dany Muszkat
CPF: 249.045.048-44
Cargo:

Por: João Eduardo de Azevedo Silva
CPF: 213.955.338-14
Cargo:

(Página de assinatura 2 de 6 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo: Dany Muszkat
CPF: 249.045.048-44

Por:
Cargo: João Eduardo de Azevedo Silva
CPF: 213.955.338-14

(Página de assinatura 3 de 6 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

Fernando Cesar Brasileiro
RG: 17.025.342
CPF: 082.354.358-70

(Página de assinatura 4 de 6 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Por:
Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 1545180200-3
009.635.843-24

(Página de assinatura 5 de 6 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

Por: Dany Muszkat
Cargo: CPF: 249.045.048-44

Por:
Cargo: João Eduardo de Azevedo Silva
CPF: 213.955.338-14

(Página de assinatura 6 de 6 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

Testemunhas

1._____
Nome: Vânia Regina de Souza
CPF: RG: 13.488.814-5 - SSP
CPF: 041.078.878-39

2._____
Nome:
CPF: R.G. 6.056.709 - 0
CPF. 754.515.818-00

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

1. **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 43.470.988/0001-65, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Even"); e

2. **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu contrato social ("Debenturista Inicial");

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

3. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Cessionária");

4. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI"); e

5. **EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 04M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.564.728/0001-08, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Garantidora" ou "Evenpar" e, quando em conjunto com a Emissora, a Debenturista Inicial, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, as "Partes").

Resolvem celebrar o presente "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em*

Garantia Real da Even Construtora e Incorporadora S.A." ("Segundo Aditamento"), conforme as seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 13 de setembro de 2017, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real da Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Escritura"), por meio do qual foram emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em 13 de setembro de 2017 ("Debêntures" e "Data de Emissão das Debêntures", respectivamente);

(ii) Em 4 de outubro de 2017, as Partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", por meio do qual as Cláusulas 3.5.4 e 4.10.2 da Escritura foram alteradas;

(iii) A Emissora resolve convolar a espécie das Debêntures para garantia real, considerando a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme abaixo mencionado, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo sob o nº 1.831.687 em 9 de outubro de 2017; e

(iv) Conforme previsto nas Cláusulas 4.1.9.2 da Escritura, as matérias objeto deste Segundo Aditamento independem de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou de assembleia geral de Debenturista ou Assembleia Geral de Titulares de CRI.

1. TERMOS DEFINIDOS

1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Segundo Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura.

2. ADITAMENTO

2.1. A Emissora resolve ratificar a convolação da espécie das Debêntures para garantia real, alterando as Cláusulas 4.1.9 e 4.1.10 da Escritura, as quais passarão a vigorar com a redação seguinte:

"*4.1.9. As Debêntures são da espécie com garantia real, sendo que, em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas foi constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos da Cláusula 2.5.1 acima, e da Cláusula 4.1.10 abaixo.*"

"*4.1.10. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia (i) das obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração (abaixo definida) e dos demais encargos, relativos às Debêntures, a esta Escritura e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura; (ii) os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nos termos das Debêntures, desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, desta Escritura, dos CRI e dos demais Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Alienação Fiduciária de Quotas ("Obrigações Garantidas"), foi constituída, pela Emissora e pela Evenpar, em favor da Debenturista no prazo e nos termos previstos no "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social das seguintes sociedades ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "SPEs Garantia", respectivamente):*

(a) *Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 10X, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.133.296/0001-47;*

(b) *Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 05P, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.597.878/0001-06;*

(c) *Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06L, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.244.645/0001-44; e*

(d) *Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04S, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.267.694/0001-70.*"

2.2. Em razão das alterações indicadas na Cláusula 2.1 acima, a Escritura passa a denominar-se "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", sendo que todas as demais

referências na Escritura à espécie quirografária das Debêntures serão modificadas para constar como "com garantia real".

3. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

3.1. As alterações feitas por meio deste Segundo Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda validas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstas na Escritura que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Segundo Aditamento.

4. REGISTRO

4.1. Este Segundo Aditamento, bem como as posteriores alterações à Escritura, será registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, bem como nos termos da Cláusula 3.2.1 da Escritura.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. O presente Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

5.2. Este Segundo Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.3. Este Segundo Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

5.4. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as questões porventura oriundas deste Segundo Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Segundo Aditamento, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo-assinadas.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinatura 1 de 6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Por:
Cargo:

DANY MUSZKAT
Brasileiro, Casado, Adm. Empresas
RG: 16.719.735-6
CPF: 249.045.048-44

Por:
Cargo:

João Eduardo de Azevedo Silva
RG: 24.610.574-4 SSP/SP
CPF: 213.955.338-14

(Página de assinatura 2 de 6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

DANY MUSZKAT
Brasileiro, Casado, Adm. Empresas
RG: 16.719.735-6
CPF: 249.045.048-44

Por:
Cargo:

João Eduardo de Azevedo Silva
RG: 24.610.574-4 SSP/SP
CPF: 213.955.338-14

(Página de assinatura 3 de 6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo:

Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Por:
Cargo:

(Página de assinatura 4 de 6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Flávio Scarpelli Souza
Cargo: CPF: 293.224.508-27

Por: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
Cargo: RG 15461802000-3
009.635.843-24

(Página de assinatura 5 de 6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

Por:
Cargo:

DANY MUSZKAT
Brasileiro, Casado, Adm. Empresas
RG: 16.719.735-6
CPF: 249.045.048-44

Por:
Cargo:

João Eduardo de Azevedo Silva
RG: 24.610.574-4 SSP/SP
CPF: 213.955.338-14

(Página de assinatura 6 de 6 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)

Testemunhas

1. _____
Nome: LETÍCIA ANGEL DIAS CARDOSO
CPF: 377.810.528-03

2. _____
Nome: Ana Medeiros Akagui
CPF: R.G. 6.056.709-0
CPF. 754.515.818-00

ANEXO VII

- ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931/04"), as partes:

1. **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emissora"); e

2. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88 neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Custodiante").

A Emissora e o Custodiante (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte") formalizam, neste ato, o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças" ("Escritura de Emissão de CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Anexo I":	Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI, no qual estão presentes as principais informações e características da CCI;
"B3":	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira;
"CCI":	1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade do Crédito Imobiliário;
"Cedente":	**ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400,

	2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas);
"Contrato de Cessão":	"*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e outras Avenças*", celebrado entre a Emissora, a Securitizadora e a Even, por meio do qual a Cedente cederá o Crédito Imobiliário representado pela CCI à Securitizadora;
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, que serão lastreados no Crédito Imobiliário representado pela CCI;
"Crédito Imobiliário":	É o crédito representado pela CCI e oriundo das Debêntures, com valor total da emissão de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
"CVM":	Significa a Comissão de Valores Mobiliários do Brasil;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrada entre a Even e a Cedente, com a interveniência anuência da Securitizadora, da Evenpar e do Custodiante;
"Evenpar":	**EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 04M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.564.728/0001-08;
"Debêntures":	Significam as debêntures, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, da 10ª emissão da Even, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Dia(s) Útil(eis)":	Significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na República Federativa do Brasil.
"Devedora" ou "Even":	**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21,

	Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.470.988/0001-65;
"IGP-M/FGV":	Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Securitizadora":	**ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00;
"Sistemas de Negociação":	B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI;
"Termo de Securitização"	"Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A." a ser celebrado entre a Securitizadora e o Custodiante, na qualidade de agente fiduciário.
"Titular da CCI":	O titular da CCI a qualquer tempo.

2. OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite a CCI para representar o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures, conforme características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I deste instrumento.

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor: O valor total da CCI é, na Data de Emissão da CCI, de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado o disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo.

3.1.1. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI, o valor desta CCI, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento dos CRI e das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de aprovação por assembleia de Titulares de CRI

3.2. Data de Emissão da CCI: 13 de setembro de 2017.

3.3. Quantidade: Será emitida, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) CCI, para representar 100% (cem por cento) do Crédito Imobiliário.

3.4. Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I da presente Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Forma: A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.6. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, estão especificados no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7. Remuneração: A remuneração do Crédito Imobiliário representado por esta CCI será calculada e cobrada de acordo com os índices, taxas e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.8. Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação nos Sistemas de Negociação.

3.8.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

3.8.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar ao Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.8.3. Para comunicação ao Custodiante a que se refere a Cláusula 3.8.2 acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8.4. O não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3.8 e seus subitens, acima, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pela CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Emissora e/ou do Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

3.8.5. A identificação do Titular da CCI será realizada pelo Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor ao Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para o Custodiante.

3.9. Local de Pagamento: O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, deverá ser pago pela Devedora no local e forma estabelecidos no Contrato de Cessão e, subsidiariamente, na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Anexo I.

3.11. Atualização Monetária: O Crédito Imobiliário não será objeto de atualização monetária.

3.12. Garantias: A CCI, representativa do Crédito Imobiliário, é emitida sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.13. Vencimento Final: A CCI terá vencimento final conforme indicado no Anexo I.

3.14. Imóveis vinculados ao Crédito Imobiliário: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são os empreendimentos imobiliários indicados no item 6 ao Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15. Guarda dos Documentos Comprobatórios: O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI.

3.16. Emissão de CRI: A totalidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.17. Destinação dos Recursos: A cessão da totalidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI estará vinculada à destinação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.18. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

4. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E SUBSTITUIÇÃO DO CUSTODIANTE

4.1. Negociação da CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros o Crédito Imobiliário por ela representado, observados igualmente os termos e restrições do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

4.1.1. A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e do Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

4.1.2. O Crédito Imobiliário representado pela CCI abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Devedora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

4.3. Substituição do Custodiante: A Emissora poderá substituir o

Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de o Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia geral de titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da assembleia geral de titulares dos CRI.

4.3.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.3 acima, o Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

5. DESPESAS

5.1. Despesas relacionadas à emissão da CCI: São de responsabilidade da Devedora, todas as despesas relativas ao registro e a custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive no Sistema de Negociação, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

5.2. Remuneração do Custodiante: Para o registro e implantação da CCI no Sistema de Negociação, e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pelo Custodiante, a remuneração devida ao Custodiante, pela Devedora, será a seguinte:

(i) Registro e Implantação da CCI: Pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data Integralização dos CRI; e

(ii) Custódia da CCI: Pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário.

5.3.1. Os valores dos itens (i) e (ii) acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social).

5.3.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.3.3. A remuneração do Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias e razoáveis ao exercício da função de Custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as

quais serão arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso ao Custodiante de despesas que deverão ser, sempre que possível, aprovadas pela Devedora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, as custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, viagens, transporte, alimentação, estadias, extração de certidões, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, desde que razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Obrigações do Custodiante: O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI.

6.1.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha, no formato *excel*, no *layout* informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: **(i)** guarda (custódia física) da presente Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e **(iv)** prestar os serviços de registro da CCI e custódia desta Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de sua inclusão e retirada.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

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

Se para a Emissora
ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo, SP – CEP 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

Se para o Custodiante
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 – São Paulo, SP
At.: Marina Pañella
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortxbr.com

7.2.1. As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sobre protocolo ou com aviso de recebimento; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento. Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

7.2.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo: Para os fins da execução do Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/04, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação do Crédito Imobiliário.

7.5. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.6. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão, ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.7. Negócio Complexo: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão por que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.8. A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o

preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

7.9. O Custodiante não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação do Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

7.10. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI; **(iv)** refletir o ajuste no valor desta CCI, considerando eventual cancelamento de Debêntures em razão da demanda apurada junto a investidores para a subscrição e integralização dos CRI; ou ainda **(v)** se expressamente previsto nos demais documentos objeto da Emissão, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI.

8. LEI APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 4 de outubro de 2017.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco.
seguem páginas de assinaturas]

(Página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado entre Once Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Emissora

Por: Dany Muszkat
CPF: 249.045.048-44
Cargo:

Por: João Eduardo de Azevedo Silva
CPF: 213.955.338-14
Cargo:

(Página de assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado entre Once Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Custodiante

Por:
Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-2

Por:
Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

(Página de assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado entre Once Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Testemunhas:

Nome:	Vânia Regina de Souza	Nome:
RG:	RG: 13.488.814-5 - SSP	RG: Ana Medeiros Akagui
CPF:	CPF: 041.078.878-39	CPF: R.G. 6.056.709 - D CPF. 754.515.818-00

ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO:** 13 de setembro de 2017			
SÉRIE	001	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 19.123.273/0001-51							
ENDEREÇO: Rua Hungria n.º 1.400							
COMPLEMENTO	2º andar, Sala 13X	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CPF/MF: 43.470.988/0001-65							
ENDEREÇO: Rua Hungria n.º 1.400							
COMPLEMENTO	2º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
4. TÍTULO:							
O "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado entre a Even Construtora e Incorporadora S.A., a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Ápice Securitizadora S.A. , a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Evenpar Participações Societárias Ltda. ("Escritura de Emissão de Debêntures").							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nesta data.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL: Empreendimento Imobiliário Pedroso Alvarenga: Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, composto pelos Lotes 02, 03, 04, 05, 07, 10, 13, 14, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 44 e 69 - Rua Galeano Revoredo, nºs 2, 6, 8, 9, 10, 14, 26, 30, 62, 76, 100, Rua Pedroso Alvarenga, nº 70 e 716, Rua Tapinás, nº 105, 99, 89, 16, 73, 67, Rua Anacetuba, n.ºs 87 e 93 e Rua Ana Cetaba nº 95, objeto das Matrículas 165.203, 15.883, 31.978, 77.569, 104.555, 60.656, 22.147, 90.721, 3.262, 27.782, 146.646, 160.258, 15.513, 178.164, 181.380, 12.957, 66.883, 153.684, 64.407, 60.641, 105.695, 1.512 e 84.405 do 4º RI de São Paulo, SP do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, SP. Empreendimento Imobiliário Miguel Yunes: Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Miguel Yunes, nº 351, objeto das Matrículas nº 321.434 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo, SP. Empreendimento Imobiliário Praça Butantã: Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, nº 3.307, objeto da Matrícula 227.299 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo, SP. Empreendimento Imobiliário E. Vila Madalena: Imóvel localizado na Cidade de São Paulo,							

Estado de São Paulo, na Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro nº 257 (Setor Torre) e Rua Girassol, nº 1.280 (E Side), objeto da Matrícula 139.275 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo, SP. Empreendimento Imobiliário Mofarrej: Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Othão, nº 135 / Avenida Mofarrej, nºs 971 e 1.175 / Avenida Mofarrej nº 1.175 e 1.215, objeto da Matrícula 55.392 / Matrícula 92.212 / Matrícula 135.358, todas do 10º Registro de Imóveis de São Paulo, SP.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	953 (novecentos e cinquenta e três) dias, vencendo-se, portanto, em 23 de abril de 2020.
7.2. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), calculado na Data de Emissão da CCI.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Crédito Imobiliário não será objeto de Atualização Monetária. A Remuneração das Debêntures será correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada desde a Data da Primeira Integralização (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCI, 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.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	O pagamento da amortização e da Remuneração das Debêntures será realizado em parcela única em 23 de abril de 2020.
8. GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	

9. LOCAL DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

- CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

VERSÃO DE ASSINATURA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, a saber:

1. **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Cedente");

2. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Cessionária" ou "Securitizadora"); e

3. **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.470.988/0001-65, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de devedora do Crédito Imobiliário ("Devedora" ou "Even", sendo a Cessionária, a Cedente e a Devedora doravante denominadas, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) A Devedora tem por objeto social **(a)** a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; **(b)** a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; **(c)** a compra e venda de imóveis, **(d)** a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e **(e)** a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades;

(ii) a Devedora emitiu 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para distribuição privada, da 10ª emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em 13 de setembro de 2017 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo) ("Debêntures");

(iii) A Cedente subscreveu a totalidade das Debêntures, com valor de principal de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture a partir da primeira data de integralização das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e da Escritura de Emissão de Debêntures ("Crédito Imobiliário");

(iv) A Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Crédito Imobiliário ("CCI"), por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI") celebrado entre a Cedente e o Custodiante (conforme definido abaixo);

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

(v) A Cessionária, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014, conforme alterada, tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro e de certificados de recebíveis imobiliários;

(vi) No curso regular de seus negócios, a Cessionária tem interesse em adquirir da Cedente a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, por meio da cessão da CCI, e realizar o pagamento do valor da cessão em moeda corrente nacional, o qual será utilizado para integralização das Debêntures, observadas as condições, forma e prazo a serem estabelecidos no presente instrumento;

(vii) Em virtude da cessão, pela Cedente, da totalidade do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI à Cessionária, a Devedora e a Evenpar **PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 04M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.564.728/0001-08 ("Garantidora" ou "Evenpar") constituirão em favor da Cessionária, a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social das seguintes sociedades ("SPEs Garantia"): **(a)** Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 10X, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.133.296/0001-47; **(b)** Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 05P, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.597.878/0001-06; **(c)** Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06L, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.244.645/0001-44; e **(d)** Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04S, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.267.694/0001-70;

(viii) Para viabilizar a Operação de Securitização (conforme abaixo definido), a Cessionária, após adquirir a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário,

vinculará a CCI e o Crédito Imobiliário por ela representado aos certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão da Cessionária ("CRI");

(ix) Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, sob coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), a ser realizada nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução CVM 400 ("Oferta"), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder, a Cessionária, a Devedora e a Cedente ("Contrato de Distribuição");

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

(x) A Devedora reconhece expressamente, perante a Cedente e a Cessionária, bem como dos titulares de CRI e de terceiros que possam constituir representantes de seus interesses, que a manutenção da existência, validade e eficácia das Debêntures e deste Contrato, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato, observados, ainda, os termos e as condições do Termo de Securitização;

(xi) Fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Contrato; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(vi)** os prospectos de distribuição pública dos CRI; **(vii)** o boletim de subscrição das Debêntures; e **(viii)** os demais instrumentos celebrados no âmbito da Oferta (em conjunto, "Documentos da Operação");

(xii) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" ("Contrato"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

1. DEFINIÇÕES E PRAZOS

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado de forma diversa: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, terão o significado previsto abaixo, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

PALAVRA OU EXPRESSÃO	DEFINIÇÃO
"Agente Fiduciário" ou "Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"ANBIMA"	significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"B3"	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira.
"CCI"	significa a cédula de crédito imobiliário integral representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cedente"	significa a **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Cessionária" ou "Securitizadora"	significa a **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Código Civil"	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conta Centralizadora"	significa a conta corrente de titularidade da Cessionária, n.º 18174-9, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário.
"Contrato"	significa o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" celebrado nesta data entre a Cedente, a Cessionária e a Devedora, para a cessão onerosa definitiva da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário em favor da Cessionária, com o objetivo de constituir lastro para emissão dos CRI.
"Controle" (bem como os	significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

correlatos "Controlar" ou "Controlada")	Sociedades por Ações.
"Controlador"	significa qualquer acionista controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações).
"Crédito Imobiliário"	significa o crédito imobiliário representado pela CCI e oriundo das Debêntures, com valor nominal de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização, com lastro no Crédito Imobiliário representado pela CCI.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	significa o dia 13 de setembro de 2017.
"Data de Integralização"	significa cada uma das datas em que os CRI forem integralizados, observado que os CRI poderão ser subscritos e integralizados durante o período de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do anúncio de início da Oferta, na forma da regulação aplicável, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, na forma a ser prevista no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.
"Debêntures"	significam as 200.000 (duzentas mil) debêntures em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a serem convoladas em garantia real, da 10ª emissão da Devedora, emitidas conforme a Escritura de Emissão de Debêntures.
"Despesas"	tem o significado definido na Cláusula 7.2 abaixo.
"Devedora" ou "Even"	significa a **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, acima qualificada;
"Dia Útil"	**(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

	dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na República Federativa do Brasil;
"Empreendimentos Imobiliários"	significam os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Encargos Moratórios"	correspondem: **(i)** aos 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, **(ii)** à multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso.
"Escritura de Emissão de CCI"	significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, a qual será vinculada aos CRI.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência e anuência da Cessionária, da Evenpar e do Agente Fiduciário.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 414"	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 9.514"	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	significa **(i)** qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou **(ii)** qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou **(iii)** qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de

	jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação de Securitização"	significa a operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais a CCI, representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, será vinculada como lastro, que terá, substancialmente, as seguintes características: **(i)** a Cedente cederá a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário para a Cessionária, por meio do presente Contrato; **(ii)** a Cessionária, após adquirir a CCI e consequentemente o Crédito Imobiliário, vinculará a CCI aos CRI; **(iii)** a Cessionária realizará a emissão dos CRI, nos termos da Lei 9.514, sob regime fiduciário, com lastro na CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, conforme será disposto no Termo de Securitização, sendo os CRI ofertados no mercado de capitais brasileiro; e **(iv)** a Cessionária efetuará o pagamento, em moeda corrente nacional, do Valor da Cessão à Cedente em contrapartida à cessão onerosa definitiva da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário.
"Partes Relacionadas"	significa: **(i)** com relação a uma pessoa, qualquer outra pessoa que **(a)** a Controle; **(b)** seja por ela Controlada; **(c)** esteja sob Controle comum; e/ou **(d)** seja com ela coligada; **(ii)** com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e **(iii)** com relação a determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio separado constituído pela Cessionária, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"Remuneração"	significa a remuneração que os CRI farão jus, nos termos do Termo de Securitização, serão incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário dos CRI, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um *spread* de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano), calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI.
"SPEs Investidas"	significam as sociedades indicadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

"Valor da Cessão"	significa o valor devido pela Cessionária à Cedente em contraprestação à cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, no âmbito do presente Contrato, conforme descrito na Cláusula 3.1 abaixo e observado o disposto na Cláusula 3.7 deste Contrato.
"Taxa DI"	significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.
"Termo de Securitização"	significa o *"Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A."*, a ser celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário.

Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas
1831686
MICROFILME

1.2. Prazos. Para os fins deste Contrato, todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

2. CESSÃO E AQUISIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

2.1. Objeto. O presente instrumento tem por objeto, no contexto da Operação de Securitização, a cessão onerosa, nesta data, pela Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, livre e desembaraçada de quaisquer Ônus e restrições de qualquer natureza, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, observado o disposto na Cláusula 3.7 abaixo, o qual será utilizado para integralização das Debêntures, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

2.1.1. A cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário será realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula 3ª abaixo, sem qualquer coobrigação, responsabilidade ou solidariedade da Cedente.

2.1.2. A cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, objeto deste Contrato, inclui a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures para a Cessionária, incluindo, sem limitação, as competências de administração e, cobrança do Crédito Imobiliário e a excussão das Debêntures.

2.1.3. Em decorrência da cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário e da vinculação do Crédito Imobiliário representado pela CCI aos CRI, a Cedente, a Cessionária e a Devedora celebrarão, caso necessário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento da Oferta, independentemente de qualquer aprovação ou autorização

dos titulares de CRI, aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização para prever: **(i)** a quantidade exata das Debêntures e de CRI, conforme o caso, emitidos, por ocasião do encerramento da Oferta, caso a demanda apurada junto a investidores para integralização dos CRI seja inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI; **(ii)** o cancelamento das Debêntures não integralizadas, caso seja verificada a hipótese prevista no item (i), acima, com resolução da cessão em relação às Debêntures canceladas, nos termos da Cláusula 3.2 abaixo; e **(iii)** a ratificação da transferência das Debêntures para a Cessionária.

2.1.4. A transferência da titularidade da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados será formalizada por meio deste Contrato e da transferência, nesta data, da CCI na B3 para o nome e titularidade da Cessionária. Adicionalmente, haverá (i) a lavratura de termo para transferência das Debêntures no livro de "*Transferência de Debêntures Nominativas*" da Devedora, datado e assinado pela Cedente e pela Cessionária; e **(ii)** a inscrição do nome da Cessionária, na qualidade de titular das Debêntures, no livro de "*Registro de Debêntures Nominativas*" da Devedora.

2.1.5. A Cedente deverá enviar à Cessionária a comprovação de realização dos eventos previstos nos itens (i) e (ii) acima em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua realização.

2.2. Valor do Crédito Imobiliário. Na presente data, o valor do Crédito Imobiliário corresponde a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a Cláusula 3.2 deste Contrato, sujeito tal valor a alteração nos termos da Cláusula 2.1.3 acima.

2.3. Cessão do Crédito Imobiliário. Por meio deste Contrato, a Cedente cede e transfere à Cessionária, nesta data, a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, observado o previsto neste Contrato, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

2.3.1. A cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário aqui contratada é final, irretratável e irrevogável, implicando, nos termos dos artigos 286 e seguintes do Código Civil: **(i)** a transferência para a Cessionária, em caráter definitivo, da plena titularidade da CCI e das Debêntures, inclusive respectivos pagamentos, juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como todos os direitos, privilégios e acessórios, presentes ou futuros, relacionados ao Crédito Imobiliário; e **(ii)** a constituição de vínculo irrevogável do Crédito Imobiliário representado pela CCI aos CRI, a ser formalizado no âmbito do Termo de Securitização.

2.4. Anuência da Devedora. A Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e devedora do Crédito Imobiliário: **(i)** declara-se ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições aqui previstos, em especial com as disposições da Cláusula 3ª abaixo, nada tendo a opor, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário à Cessionária, nos termos do artigo 290 do Código Civil; **(ii)** obriga-se a efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta Centralizadora, dispensando, neste ato, o envio de notificação, pela Cessionária, com indicação da conta de sua titularidade para realização dos pagamentos decorrentes das Debêntures e da

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831696

Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** entende que a presente cessão está inserida no contexto de operação estruturada do mercado de capitais e, nesse sentido, a manutenção da existência, validade e eficácia da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações a serem assumidas perante os titulares dos CRI encontrar-se-ão vinculadas ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato.

2.4.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Cedente na Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Devedora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

2.5. Declarações. A Devedora declara e garante para todos os fins de direito, na qualidade de emissora das Debêntures que, nesta data: **(i)** a CCI, o Crédito Imobiliário e as Debêntures são existentes, válidos e exigíveis, na medida em que as Debêntures forem integralizadas, na forma da legislação aplicável; e **(ii)** foram cumpridos todos os requisitos e formalidades legais para a sua validade e exequibilidade, nos termos da legislação aplicável, responsabilizando-se a Devedora pela sua origem e autenticidade perante a Cessionária, caso esta venha a ser prejudicada por eventual inexatidão da declaração acima prestada.

2.5.1. A Devedora: **(i)** declara conhecer os termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, com os quais está de acordo; e **(ii)** compromete-se a: **(a)** com eles cumprir; e **(b)** não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos Documentos da Operação.

2.5.2. A Cedente e a Devedora se obrigam a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas razoáveis que se fizerem necessárias para fazer a cessão do Crédito Imobiliário sempre boa, firme e valiosa.

2.5.3. A Devedora se responsabiliza por e/ou se compromete a, dentre outros, adotar tempestivamente todas as medidas necessárias a garantir a validade, exigibilidade, exequibilidade e regular liquidação financeira das Debêntures e do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

2.6. Aditivos. Com exceção do previsto nas Cláusulas 2.1.3, 3.2, 3.3, 3.4 e 11.11 deste Contrato, eventual aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures estará sujeito à concordância prévia, expressa e por escrito, da Cessionária, a qual deverá observar o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, sendo que seus custos serão arcados na forma da Cláusula 7ª deste Contrato. Qualquer alteração ou aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com esta cláusula será considerado nulo e sem efeito perante as Partes.

2.7. Custódia da Escritura de Emissão de CCI. A via física da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pelo Custodiante, devidamente autorizada a atuar como instituição custodiante, nos termos do artigo 18 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada e do artigo 28 da Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

2.7.1. A Cessionária poderá, a qualquer tempo, mediante envio de solicitação prévia, por escrito, ao Custodiante, **(i)** verificar e analisar a via física da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** requerer a substituição ou o término da contratação de terceiro eventualmente contratado nos termos da Cláusula 2.7 acima, a qualquer momento, observado o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, conforme seja exigido pela Escritura de Emissão de CCI, pelo presente Contrato e/ou pelo Termo de Securitização, no caso de descumprimento ou cumprimento intempestivo das obrigações previstas neste instrumento.

2.7.2. A Cedente poderá, a qualquer tempo, mediante envio de solicitação prévia, por escrito, ao Custodiante, verificar e analisar cópia da via física da Escritura de Emissão de CCI sob sua guarda.

2.8. Custódia dos Demais Documentos da Operação. A Cessionária será responsável pela guarda de 1 (uma) via física: **(i)** da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** deste Contrato; **(iii)** do Termo de Securitização; e **(iv)** do boletim de subscrição das Debêntures.

2.9. Escopo da Cessão. A cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário prevista neste instrumento destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que a CCI, o Crédito Imobiliário e a Conta Centralizadora serão vinculados aos CRI até que se verifique o integral cumprimento das obrigações deles decorrentes.

2.10. Exigências da CVM, B3 e ANBIMA. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 2.9 acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a B3 e/ou a ANBIMA comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Cedente e/ou a Devedora ficarão, conforme o caso, responsáveis, juntamente com a Cessionária, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais prorrogações ou interrupções, conforme venha a ser solicitadas pela Cessionária.

3. FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

3.1. Pagamento do Valor da Cessão: Será devido pela Cessionária à Cedente, em contrapartida à cessão do Crédito Imobiliário realizada nesta data, o valor total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente acrescidos da Remuneração desde a primeira Data de Integralização ("Valor da Cessão"). Sem prejuízo da efetiva cessão do Crédito Imobiliário realizada nesta data, o pagamento do Valor da Cessão somente será realizado após cumprimento das Condições Precedentes (abaixo definidas), de forma fracionada, conforme ocorra a integralização dos CRI em cada uma das Datas de Integralização, observadas as Cláusulas 3.2, 3.7. e 3.7.1 deste Contrato.

3.1.1. A Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, fica desde já autorizada a realizar a transferência do valor referente ao Comissionamento (conforme definido no Contrato de Distribuição) para a conta 27243-8, agência 3100, Banco 341-7 de titularidade do Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil após cada data de integralização dos CRI. O valor do Comissionamento deverá ser informado pelo Coordenador Líder à Devedora e à Securitizadora, com base no cálculo previsto na cláusula 9.1 do Contrato de Distribuição.

3.2. Resolução da Cessão: Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

demanda apurada junto a investidores para integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI: **(i)** a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula 3.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas; e **(ii)** em decorrência do cancelamento de Debêntures referido no item (i), acima, a presente cessão do Crédito Imobiliário será proporcionalmente resolvida, de modo a refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitida ("Resolução da Cessão").

3.3. Valor Efetivo da Cessão: Em razão da possibilidade de Resolução da Cessão, o Valor da Cessão efetivamente pago à Cedente poderá ser inferior às Debêntures inicialmente emitidas e subscritas, as quais perfazem a quantia de, nesta data, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta.

3.4. Comunicação do Valor Efetivo da Cessão: O valor definitivo da cessão aqui instrumentalizada será fixado em comunicação por escrito, nos termos do Anexo I a este Contrato, firmada pela Cedente e pela Devedora e enviada à Cessionária em até 1 (um) Dia Útil após o encerramento da Oferta, sem a necessidade da celebração de aditamento ao presente Contrato.

3.5. Condições precedentes para o pagamento do Valor da Cessão. O pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Cessionária nos termos deste Contrato, após o atendimento das seguintes condições ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização dos documentos necessários para a concretização da emissão dos CRI e das Debêntures, bem como da Oferta, incluindo, sem limitação, os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;

(ii) arquivamento, publicação, e perfeita formalização da ata da reunião do conselho de administração da Devedora, a qual aprovou a emissão das Debêntures e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;

(iii) arquivamento e perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Evenpar, a qual aprovou a Alienação Fiduciária de Quotas;

(iv) arquivamento e perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Cedente, a qual aprovou a subscrição das Debêntures, a emissão da CCI e a cessão do Crédito Imobiliário à Cessionária;

(v) arquivamento, publicação e perfeita formalização da ata de reunião de diretoria da Cessionária, a qual aprovou a emissão dos CRI;

(vi) o registro deste Contrato nos competentes cartórios de títulos e documentos dos domicílios das Partes e dos intervenientes anuentes;

(vii) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos competentes cartórios de títulos e documentos dos domicílios das Partes e registro das alterações dos contratos sociais das SPEs Garantia previstos na Cláusula 2.1(II)

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

do Contrato de Alienação Fiduciária no registro de comércio;

(viii) depósito da CCI no âmbito da B3 na conta titulada pela Cessionária;

(ix) depósito dos CRI para distribuição no mercado primário na B3 e negociação no mercado secundário na B3;

(x) concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400;

(xi) emissão, subscrição e integralização de CRI, observado o Montante Mínimo, na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, de forma proporcional à fração do Valor de Cessão que será paga;

(xii) manutenção da plena existência, validade, eficácia e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures até a respectiva Data de Integralização, inclusive;

(xiii) recebimento pelo Coordenador Líder de parecer legal sem ressalvas e de forma satisfatória, elaborado por assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, 1 (um) Dia Útil antes da primeira Data de Integralização, bem como cópia do referido parecer legal para a Cessionária;

(xiv) não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação;

(xv) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(xvi) conclusão do processo de auditoria legal (*Due Diligence)* de forma satisfatória ao Coordenador Líder;

(xvii) recebimento pela Cessionária de 1 (uma) via física original dos seguintes documentos: (a) da Escritura de Emissão de Debêntures; (b) deste Contrato; (c) do Termo de Securitização; e (d) do boletim de subscrição das Debêntures; e

(xviii) recebimento pelo Coordenador Líder de declaração da Administração da Devedora, incluindo o Diretor Financeira da Devedora, até a data de disponibilização do Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização) acerca da consistência entre as informações financeiras constantes do Prospecto e as demonstrações financeiras da Devedora.

3.5.1. O não cumprimento, até a data de divulgação do anúncio de início da oferta dos CRI e a não manutenção até a data de divulgação do anúncio de encerramento da oferta dos CRI, pela Devedora, da totalidade das Condições Precedentes, acarretará a rescisão de pleno direito deste Contrato, não produzindo quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere às comissões devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como do pagamento das Despesas da Emissão, conforme aplicáveis. Na hipótese de resolução do presente Contrato na hipótese aqui prevista, todos os CRI serão resgatados pela Cessionária.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

3.6. Razão Determinante. A Devedora, a Cedente e a Cessionária reconhecem que a emissão das Debêntures e o crédito por elas representado, bem como a presente cessão onerosa da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos do preâmbulo, têm por razão determinante a Operação de Securitização.

3.7. Forma de Pagamento. Observada a Cláusula 3.1, acima, o pagamento do Valor da Cessão será realizado em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, pela Cessionária em favor da Devedora, a qual receberá o Valor da Cessão por conta e ordem da Cedente, na conta corrente nº 09354-1 de titularidade da Devedora, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú.

3.7.1. Observada a Cláusula 3.1 acima, o pagamento do Valor da Cessão será realizado em cada Data de Integralização, caso ocorra mais de uma, sem a incidência de qualquer taxa de desconto, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

3.7.2. O pagamento de cada parcela do Valor da Cessão, conforme ocorra a integralização dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1 acima, implicará, para todos os fins, a integralização das Debêntures pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, em quantidade proporcional aos CRI integralizados e ao Valor da Cessão devido.

3.8. Transferência de Recursos e/ou Crédito Imobiliário. Quaisquer transferências de recursos e/ou Crédito Imobiliário da Cessionária à Cedente e/ou à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Cessionária líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos.

4. DESTINAÇÃO E VINCULAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos imóveis indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Imobiliários") pela Devedora e pelas SPEs Investidas, incluindo o pagamento de terreno, custos e despesas vinculados e atinentes ao Empreendimentos Imobiliários, podendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para as SPEs Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que ela utilize tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à aquisição de participação nas SPEs Investidas.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

4.2. Vinculação dos Pagamentos. O Crédito Imobiliário, a Alienação Fiduciária de Quotas, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora, da Cedente e/ou da Cessionária até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, o Crédito Imobiliário, a Alienação Fiduciária de Quotas e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

(i) constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Cessionária em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito do Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando, os custos do Custodiante e do Agente Fiduciário;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, observados os fatores de risco previstos nos prospectos preliminar e definitivo da Oferta;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos prospectos preliminar e definitivo da Oferta; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme disposição a ser prevista no Termo de Securitização.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

5.1. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Contrato, a Devedora se obriga a:

(i) dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos e condições dos Documentos da Operação;

(ii) manter a Cessionária informada em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, das Debêntures, deste Contrato e/ou do Termo de Securitização;

(iii) **(a)** adotar, todas as providências para manter válidas e eficazes as

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

declarações contidas na Cláusula 6ª abaixo; e **(b)** informar a Cessionária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a correção de qualquer das referidas declarações;

(iv) fornecer, à Cessionária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de solicitação, todos os dados, informações e/ou documentos relativos à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a este Contrato, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os titulares de CRI, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Cessionária, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;

(v) comunicar a Cessionária, em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu conhecimento, acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato;

(vi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;

(vii) encaminhar à Cessionária, caso não esteja publicamente divulgada no site da CVM ou da Devedora, em até 90 (noventa) dias após o encerramento de seu exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras (consolidadas, se aplicável) auditadas, preparadas na forma indicada pelo item (vi), acima, acompanhadas de suas respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes;

(viii) manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;

(ix) comunicar, à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, a ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) encaminhar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, para subsequente encaminhamento aos titulares de CRI, na mesma data que divulgado como fato relevante, ou no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a deliberação de acionistas, caso a matéria não seja objeto de divulgação ao mercado como fato relevante, qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar, de forma material, o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Contrato;

(xi) participar das assembleias de titulares de CRI sempre que assim solicitado pela Cessionária;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

(xii) realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados nos Documentos da Operação;

(xiii) reembolsar a Cessionária pelas despesas ou custas eventualmente incorridas em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua solicitação, desde que devidamente comprovadas, nas hipóteses previstas neste Contrato e/ou no Termo de Securitização.

5.2. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste Contrato, a Cessionária obriga-se a:

(i) constituir Patrimônio Separado sobre o Crédito Imobiliário, a Alienação Fiduciária de Quotas, e a Conta Centralizadora, observadas as regras aplicáveis ao regime fiduciário, nos termos previstos na Lei 9.514 e do Termo de Securitização;

(ii) afetar o Crédito Imobiliário, a Alienação Fiduciária de Quotas, e a Conta Centralizadora à respectiva emissão e série dos CRI;

(iii) cobrar e receber o pagamento do Crédito Imobiliário na Conta Centralizadora;

(iv) convocar assembleia dos titulares de CRI, sempre que necessário, observadas as regras previstas no Termo de Securitização;

(v) informar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da publicação dos editais de convocação, a respeito das convocações das assembleias gerais de titulares de CRI;

(vi) efetuar todas as formalizações necessárias à completa regularização da emissão dos CRI e constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, no que lhe couber, quando assim exigido na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Contrato, no Termo de Securitização e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, às expensas da Devedora;

(vii) sempre que solicitada, apresentar, ou requerer que a Cedente e/ou a Devedora apresente, ao Agente Fiduciário, informações, declarações e quaisquer outros documentos necessários relacionados ao cumprimento dos deveres previstos na Cláusula 5.1 acima, nos prazos lá previstos;

(viii) controlar a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, apurando e informando à Devedora os valores por elas devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Contrato; e

(ix) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título da indenização

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

ou relacionados à Alienação Fiduciária de Quotas, deles dando quitação, conforme aplicável.

6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. São razões determinantes deste Contrato e do Termo de Securitização as declarações prestadas a seguir pela Devedora na data de assinatura deste Contrato:

(i) está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar o presente Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com todas as obrigações neles previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Devedora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto;

(ii) é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário;

(iii) a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, bem como o cumprimento das obrigações neles previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora;

(iv) é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(v) as pessoas que representam a Devedora na assinatura deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes bastantes para tanto;

(vi) todas as informações da Devedora, prestadas no âmbito deste Contrato e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Devedora se responsabiliza por tais informações prestadas;

(vii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Contrato;

(viii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 400, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(ix) este Contrato, os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(x) a emissão das Debêntures, a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, o cumprimento das obrigações

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

neles previstas e a realização da Operação de Securitização: (a) não infringem o estatuto social da Devedora, ou qualquer (1) norma aplicável à Devedora, contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou qualquer de seus controladores, controladas, e/ou coligadas, conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Afiliadas"), seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Devedora (exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas) e/ou qualquer de suas Afiliadas, que não os previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação;

(xi) exceto com relação àqueles que estejam sendo questionados de boa fé, está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades;

(xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, nos termos da legislação aplicável;

(xiii) (a) cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; (b) adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social; (c) cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais; e (d) é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Cessionária de quaisquer responsabilidades;

(xiv) inexiste, para fins de formalização deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, este Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte e/ou os CRI;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

(xv) não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Imobiliários que tenham sido ou venham a ser financiados com recursos oriundos das Debêntures. Ressalva-se, contudo, o direito da Devedora de contratar o financiamento dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Debêntures, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários descritos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xvi) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e deste Contrato;

(xvii) está adimplente com o cumprimento das suas obrigações constantes deste Contrato, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nos Documentos da Operação;

(xviii) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação;

(xix) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Devedora previstas nas Debêntures;

(xx) as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2016 e de 30 de junho de 2017 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Devedora nas referidas datas e para os respectivos períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde as datas acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Devedora;

(xxi) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Devedora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(xxii) as informações constantes do Formulário de Referência da Devedora nos termos da Instrução CVM 480 e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Devedora;

(xxiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação à qual

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal pela Devedora, que possa vir a afetar a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

(xxiv) as informações a respeito da Devedora prestadas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Devedora;

(xxv) respeita a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") e que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(xxvi) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos na Operação de Securitização e entende os riscos inerentes a tal operação;

(xxvii) não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Devedora;

(xxviii) não tem conhecimento da existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional ou estrangeiro, conforme aplicável contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção (abaixo definidas), conforme aplicável, pela Devedora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;

(xxix) (a) cumpre e faz com que seus diretores e membros do conselho de administração, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998 e 12.846/2013 (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicável; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Cessionária, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Cessionária exclusivamente por meio de transferência bancária;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

(xxx) mantém políticas e procedimentos internos que visam a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e

(xxxi) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido.

6.2. São razões determinantes deste Contrato as declarações prestadas a seguir pela Cedente:

(i) não se encontra impedida de realizar a cessão do Crédito Imobiliário, o que inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas;

(ii) é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável;

(iii) a celebração deste Contrato e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;

(iv) os signatários do presente Contrato têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;

(v) a Escritura de Emissão de Debêntures e o Crédito Imobiliário existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, e a cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;

(vi) não se encontra impedida de realizar a cessão da CCI representativa da

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

totalidade do Crédito Imobiliário, que inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas do Crédito Imobiliário assegurados à Cedente nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(vii) o Valor da Cessão acordado entre as Partes, na forma deste Contrato, representa o valor econômico da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, calculado com base nos termos e condições atuais das Debêntures, tendo sido calculado no contexto da Operação de Securitização;

(viii) a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer Ônus, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato ou de realizar a cessão definitiva da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário e a transferência das Debêntures, na forma aqui prevista;

(ix) a celebração deste Contrato e a subscrição das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Cedente seja 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 Cedente, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(x) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Cedente, de suas obrigações nos termos deste Contrato;

(xi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal pela Cedente, que possa vir a afetar a capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;

(xii) as demonstrações financeiras da Cedente datadas de 31 de dezembro de 2016 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Cedente na referidas data e para o respectivo período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data acima mencionada não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Cedente;

(xiii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessários ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, conforme a legislação aplicável;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

(xiv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Cedente em prejuízo da Cessionária;

(xv) está ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

(xvi) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;

(xvii) tendo em vista a cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário para a Cessionária, está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer outros créditos ou débitos que detenha ou venha a deter contra ou em favor da Devedora ou da Cessionária com o Crédito Imobiliário ora cedido à Cessionária; e

(xviii) as Debêntures, a CCI e o Crédito Imobiliário representam obrigações existentes nos termos contratados e, ainda, nas datas de subscrição e integralização dos CRI existirão e serão válidos, e são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão do Crédito Imobiliário e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados ao Crédito Imobiliário.

6.3. São razões determinantes deste Contrato e do Termo de Securitização as declarações a seguir da Cessionária:

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, devidamente autorizada a emitir certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Instrução CVM 414, estando em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) a celebração deste Contrato e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;

(iii) os signatários do presente Contrato têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;

(iv) até a data de assinatura do presente Contrato, sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

(v) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: **(a)** contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, a Cessionária e suas Partes Relacionadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

pessoas acima referidas; **(b)** norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e **(c)** de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;

(vi) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização do Crédito Imobiliário, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Contrato, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 9.514;

(vii) o Crédito Imobiliário representado pela CCI a ser adquirido de acordo com este Contrato destina-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI no contexto da Operação de Securitização, e será mantido em Patrimônio Separado a ser constituído pela Cessionária e a Conta Centralizadora e a Alienação Fiduciária de Quotas, sob regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514;

(viii) **(a)** possui registro atualizado junto à CVM, **(b)** não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como **(c)** até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamentos judiciais por parte de investidores;

(ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Contrato, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os eventos que podem resultar em vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures, caso em que o Crédito Imobiliário se tornará exigível perante a Devedora; e

(x) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Cessionária de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste Contrato.

6.4. As Partes obrigam-se a: **(i)** manter, em melhores esforços, as declarações prestadas no âmbito desta Cláusula 6ª verdadeiras até o resgate dos CRI e do pagamento integral de todos os valores devidos a seus titulares, conforme previsto no Termo de Securitização; e **(ii)** comunicar à outra Parte em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento caso qualquer de suas declarações deixe de refletir a realidade, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.

7. DESPESAS

7.1. Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, a qual deverá efetuar os respectivos pagamentos em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser enviada pela Cessionária, não havendo prioridade de recebimento.

7.1.1. Incluem-se dentre as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

pela Devedora, sem limitação, ou, ainda, com recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora, ao presente Contrato e as seguintes despesas ("Despesas"):

(i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Cessionária pela emissão dos CRI, em parcela única no valor de R$ 42.750,00 (quarenta e dois mil, setecentos e cinquenta reais), a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Cessionária, no valor mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI pela Devedora, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Cessionária ("Taxa de Administração"). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A Taxa de Administração será acrescido de 70% (setenta por cento) no valor, se ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures e os valores então devidos pela Devedora não forem pagos tempestivamente;

(iv) adicionalmente a despesa prevista no item (iii) acima, será devido à Cessionária, o valor R$ 100,00 (cem reais) por cada Data de Integralização dos CRI (exceto para a primeira data). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a R$ 4.200,00

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

(quatro mil e duzentos reais), em parcelas anuais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida direta ou indiretamente pela Devedora na primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes e arcadas diretamente pela Devedora;

(vi) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI pela Devedora;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI pela Devedora e as demais nas mesmas datas de vencimento dos anos subsequentes;

(c) o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento. E o valor dos valores devidos no âmbito do subitem (b) acima serão corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(vii) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, será devido o valor semestral de R$6.000,00 (seis mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI pela Devedora e as demais nas mesmas datas de vencimento dos semestres subsequentes. Os valores previstos neste item serão atualizados anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M; e

(b) o pagamento dos valores devidos no âmbito do subitem (a) serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

– COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento, e serão corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, suas Controladas e/ou às suas coligadas, a serem pagas no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos titulares de CRI;

(x) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(xi) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xii) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

7.1.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Cessionária e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 7.1.1, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

7.1.3. A Taxa de Administração será custeado pela Devedora e, na sua inadimplência, pelos recursos do Patrimônio Separado.

7.1.4. A Taxa de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

7.1.5. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI.

7.2. Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 7.1 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, na forma da cláusula 7.1, acima, sendo que caso os pagamentos sejam efetivados pela Cessionária, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Cessionária em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Cessionária, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Cessionária, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

7.3. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida, pela Devedora à Cessionária, uma remuneração adicional, equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Cessionária dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Cessionária.

7.4. As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Cessionária, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Cessionária em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Cessionária, observado que, em nenhuma hipótese a Cessionária possuirá a

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

7.5. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Cessionária poderá promover as medidas judiciais cabíveis, às expensas exclusivas do Patrimônio Separado, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

8. INDENIZAÇÃO

8.1. A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Cessionária, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos que venha(m) a sofrer em decorrência, diretamente, do descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação oriunda da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Contrato, inclusive com relação à cessão do Crédito Imobiliário para fins da Operação de Securitização.

8.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas Partes Relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora relacionado direta e exclusivamente a defesa do Patrimônio Separado pela Cessionária, enquanto na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, de acordo com o Termo de Securitização, a Devedora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Cessionária, em benefício exclusivo do Patrimônio Separado e dos titulares de CRI, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade diretamente relacionada aos CRI, desde que devidamente comprovados.

8.1.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 8.1 acima, abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Cessionária, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas Partes Relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato.

8.2. A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste item no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Cessionária e/ou Parte Relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 8.

8.3. As estipulações de indenização aqui previstas deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Contrato.

9. REGISTRO EM CARTÓRIO

9.1. O registro deste Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos a este Contrato, em cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas dos domicílios das Partes, às expensas da Devedora, deverão ser comprovados pela Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura, mediante o envio deste Contrato devidamente registrado à Cessionária.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686

9.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.1, acima, e das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha apresentado evidência do referido registro, poderá a Cessionária, além tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Devedora, nos termos da Cláusula 7ª acima.

10. COMUNICAÇÕES

10.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

(i) Para a Cessionária:
ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP: 01407-200
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: juridico@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

(ii) Para a Cedente:
ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo, SP – CEP 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

(iii) Para a Devedora:
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Rua Hungria, 1400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo – SP, CEP: 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

10.2. As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.

10.3. A mudança, por uma parte signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Contrato.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei ou em negócio jurídico, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Contrato não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Contrato.

11.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

imunidade de qualquer das Partes.

11.3. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

11.4. É vedada a cessão e/ou promessa de cessão, por qualquer das Partes dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte. A Devedora não poderá prometer, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Cessionária, mediante prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral. Não obstante, fica desde já a Cessionária autorizada a ceder e/ou transferir o Crédito Imobiliário oriundo das Debêntures, total ou parcialmente, a qualquer terceiro, para a finalidade de liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses expressamente previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos e condições lá determinados.

11.5. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada 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.

11.6. Este Contrato, em conjunto com o Termo de Securitização a ser celebrado, a Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação, constituem o integral entendimento entre as Partes.

11.7. A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após a cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Debêntures ou pela Securitizadora em virtude dos CRI serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI e, na forma prevista acima. A Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Cessionária no repasse de pagamentos efetuados pela Devedora aos titulares dos CRI.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

11.8. As palavras e as expressões sem definição neste Contrato, e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização a ser celebrado, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

11.9. No caso de mora no cumprimento de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato incidirão, sobre os valores em atraso, os Encargos Moratórios, nos termos da Cláusula 4.7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

11.10. Nos termos da Cláusula 7ª acima, a Devedora desde já reconhece que todos os custos e despesas de sua responsabilidade aqui previstos deverão ser arcados com recursos próprios, que não poderão, direta ou indiretamente, atingir os valores que integrarem ou devam integrar o Patrimônio Separado. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Cessionária poderá prosseguir conforme previsto na Cláusula 7.5, acima.

11.11. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI.

10. MANIFESTAÇÃO PRÉVIA TITULARES DE CRI

10.1 Para os fins deste Contrato de Cessão, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

12. TUTELA ESPECÍFICA

12.1. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ("Código de Processo Civil") e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

13. PRAZO DE VIGÊNCIA

13.1. O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI e cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias previstas neste Contrato.

14. LEI E FORO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

14.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato.

14.2. Este Contrato rege-se pelas leis da República Federativa do Brasil.

14.3. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com este Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 4 de outubro de 2017.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco.
seguem páginas de assinaturas]

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

(Página de Assinaturas 1/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado entre a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Even Construtora e Incorporadora S.A. e a Ápice Securitizadora S.A.)

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Dany Muszkat
Cargo: CPF: 249.045.048-44

Nome: João Eduardo de Azevedo Silva
Cargo: CPF: 213.955.338-14

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial

Emol.	R$ 10.132,86
Estado	R$ 2.879,89
Ipesp	R$ 1.971,11
R. Civil	R$ 533,30
T. Justiça	R$ 695,43
M. Público	R$ 486,38
Iss	R$ 212,38
Total	R$ 16.911,35

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **1.831.686** em **09/10/2017** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.831.686**, em títulos e documentos.
São Paulo, 09 de outubro de 2017

Radislau Lamotta - Oficial
Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado

(Página de Assinaturas 2/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado entre a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Even Construtora e Incorporadora S.A. e a Ápice Securitizadora S.A.)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome: Dany Muszkat
CPF: 249.045.048-44
Cargo:

Nome: João Eduardo de Azevedo Silva
CPF: 213.955.338-14
Cargo:

9º Cartório R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

(Página de Assinaturas 3/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado entre a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Even Construtora e Incorporadora S.A. e a Ápice Securitizadora S.A.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Fernando Cesar Brasileiro
Cargo: RG: 17.025.342
CPF: 082.354.358-70

Nome:
Cargo:

6º Ofício R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

(Página de Assinaturas 4/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado entre a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Even Construtora e Incorporadora S.A. e a Ápice Securitizadora S.A.)

TESTEMUNHAS

Nome: Vânia Regina de Souza
RG: RG: 13.488.814-5 - SSP
CPF: 041.078.878-39

Nome: Ana Medeiros Akagui
RG: R.G. 6.056.709-0
CPF. 754.515.818-00

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

ANEXO I — MODELO DE NOTIFICAÇÃO DO VALOR EFETIVO DA CESSÃO

À
ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP: 01407-200
At.: Arley Custódio Fonseca

8º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831686
MICROFILME

REF.: CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO ÂMBITO DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO DA 94ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Prezados Senhores,

1. Referimo-nos ao "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" ("Contrato"), celebrado em 4 de outubro de 2017, entre a Ápice Securitizadora S.A. ("Cessionária"), a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Cedente") e a Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Devedora"), o qual instrumentaliza a cessão de crédito imobiliário oriundo de debêntures simples, não conversíveis em ações, para colocação privada, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real da 10ª emissão da Devedora nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Crédito Imobiliário", "Debêntures" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), para vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão da Cessionária ("CRI"), distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta").

2. Em atendimento à cláusula 3.4 do Contrato, tendo em vista a subscrição e integralização de [•] ([•]) CRI no âmbito da Oferta, vem a Devedora e a Cedente comunicar à Cessionária que o Crédito Imobiliário objeto da Cessão corresponde a [•] ([•]) Debêntures, as quais representarão o lastro da emissão dos CRI.

3. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta notificação terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

4. Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemos.

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

_____
Nome:
Cargo:

_____
Nome:
Cargo:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

De Acordo:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Ofício Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831683
MICROFILME

ANEXO IX

- TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 94ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

Datado de 4 de outubro de 2017

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 94ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes

1. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora", conforme o caso); e

2. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(i) A Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Even" ou "Devedora") celebrou com a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51 ("Cedente") o "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual a Even emitiu debêntures, em série única, de emissão para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real da 10ª emissão da Devedora ("Debêntures"), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Cedente;

(ii) Os recursos a serem captados pela Devedora serão destinados ao financiamento de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora nos imóveis indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Imobiliários"), através de empresas controladas pela Devedora ("SPEs Investidas") especificadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o pagamento de terreno, custos e despesas vinculados e atinentes aos empreendimentos, podendo a Devedora transferir os recursos para as SPEs Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou aditamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que tal SPE Investida utilize

tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) A Devedora tem por objeto social **(a)** a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; **(b)** a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; **(c)** a compra e venda de imóveis, **(d)** a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e **(e)** a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades;

(iv) Em razão da emissão das Debêntures pela Devedora e após a subscrição das Debêntures pela Cedente, esta emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral ("CCI") representativa do Crédito Imobiliário (abaixo definido), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Crédito Imobiliário"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante;

(v) A Emissora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014, conforme alterada ("Lei 9.514"), tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro e de certificados de recebíveis imobiliários;

(vi) No curso regular de seus negócios, a Emissora adquiriu da Cedente a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão, com o objetivo de vinculá-los aos CRI, nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414") e da Lei 9.514;

(vii) A Cedente, a Emissora, a Devedora e a Evenpar Participações Societárias Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 4M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.564.728/0001-08 ("Evenpar") celebraram o "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), o qual previu a realização de cessão onerosa, à Emissora, da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, para que a CCI sirva de lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª série da 1ª emissão da Emissora ("CRI"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400");

(viii) Em virtude da cessão, pela Cedente, da totalidade do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI à Securitizadora, a Devedora e a Evenpar

constituirão em favor da Emissora, a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social das seguintes sociedades ("SPEs Garantia"): **(a)** Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 10X, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.133.296/0001-47; **(b)** Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 05P, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.597.878/0001-06; **(c)** Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06L, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.244.645/0001-44; e **(d)** Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04S, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.267.694/0001-70; e

(ix) os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e deste "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização" ou "Termo");

celebram o presente Termo de Securitização, para vincular o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos CRI, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414, e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Agente Fiduciário" ou "Custodiante":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo, que atuará como representante dos Titulares dos CRI conforme as atribuições previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 11.3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 11.4, deste Termo de Securitização.
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária das quotas das SPEs Garantias a ser constituída pela Devedora e pela Evenpar em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"Amortização":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização.

"ANBIMA":	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anexos":	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início":	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral":	A Assembleia Geral de titulares de CRI, na forma da Cláusula 7ª deste Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado":	O aviso ao mercado publicado pela Emissora e pelo Coordenador Líder no jornal "Valor Econômico", e divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
"Aviso de Recebimento":	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
"B3":	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a

	funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira.
"Banco Liquidante":	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001 04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.
"Brasil" ou "País":	A República Federativa do Brasil.
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente para representação do Crédito Imobiliário, a qual encontra-se descrita no Anexo V ao presente Termo de Securitização.
"Cedente":	A **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51.
"CETIP21":	O módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ/MF":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA":	O "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", conforme em vigor nesta data.
"Código Civil":	Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Compromisso de Subscrição":	O compromisso assumido pelo Coordenador Líder no

	Contrato de Distribuição de subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre **(i)** 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI; e **(ii)** a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao fim do Prazo Máximo de Colocação, caso (a) tenham sido atendidas as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, (b) não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a, no mínimo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI e (c) desde que a classificação de risco da Devedora seja de, no mínimo, Ba1 (Bra), em escala local, independente da perspectiva, pela Moody's América Latina Ltda..
"Conta Centralizadora":	significa a conta corrente de titularidade da Emissora, n.º 18174-9, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário, observado o disposto na Cláusula 4.2.1 abaixo.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ":	O "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*", celebrado entre a Devedora, a Evenpar, a Emissora e as SPEs Garantia.
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*", celebrado entre a Emissora, a Cedente, a Evenpar e a Devedora.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e a Cedente.
"Coordenador Líder":	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78.
"Crédito Imobiliário":	São os créditos imobiliários representados pela CCI e

	oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão da Emissora.
"CRI em Circulação":	Todo(s) o(s) CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, pela Devedora e os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 13 de setembro de 2017.
"Data de Emissão da CCI":	A data de emissão da CCI é 13 de setembro de 2017.
"Data de Emissão das Debêntures":	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 13 de setembro de 2017.
"Datas de Integralização":	A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição, sendo cada uma, uma "Data de Integralização".
"Data de Vencimento":	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 24 de abril de 2020.

"Debêntures":	As 200.000 (duzentas mil) debêntures, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, da 10ª emissão da Devedora, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Despesas":	As despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora listadas na Cláusula 7.1. do Contrato de Cessão.
"Dias Úteis":	**(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na República Federativa do Brasil.
"Devedora" ou "Even":	**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.470.988/0001-65.
"Distribuição Parcial":	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo. O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo. Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados.

	Caso, ao final do Prazo Máximo de Colocação e observado o Compromisso de Subscrição, a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.
"Documentos da Operação":	Em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** este Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(vi)** os Prospectos; **(vii)** o boletim de subscrição das Debêntures; e **(viii)** os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.
"Emissão":	Significa a emissão dos CRI, aprovada pela Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 7 de agosto de 2017 e arquivada na JUCESP sob o nº 377.752/17-4 em 18 de agosto de 2017.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A ÁPICE SECURITIZADORA S.A., acima qualificada.
"Empreendimentos Imobiliários":	Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, aos quais serão destinados os recursos captados com a Oferta.
"Escritura de Emissão de CCI":	O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, a qual será vinculada aos CRI.
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O *"Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A."*, celebrado entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência anuência da Emissora, da Evenpar e do Agente Fiduciário.
"Escriturador":	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o

	nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI desta Emissão.
"Eventos de Resgate Antecipado":	Os eventos que poderão ensejar o resgate antecipado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6ª deste Termo de Securitização.
"Evenpar":	Evenpar Participações Societárias Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2ª andar, conjunto 21, sala 04M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CPF/MF sob o nº 10.564.728/0001-08.
"IGP-M":	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Instrução CVM 358":	A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Instrução CVM 400":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 414":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM 539":	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 541":	A Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 583":	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
"Investidores" ou "Titulares de CRI":	Significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
"IOF/Câmbio":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.

"IRRF":	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"Lei 4.591":	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
"Lei 9.514":	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931":	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"MDA":	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Mínimo":	Significa o montante de, no mínimo, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, a ser distribuído no âmbito da Oferta.
"Obrigações Garantidas":	significam **(i)** as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Devedora, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures e dos demais encargos, relativos às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI; **(iii)** quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação; e **(iv)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos

	das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Alienação Fiduciária de Quotas.
"Oferta":	A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do prospecto definitivo de distribuição dos CRI ao público investidor.
"Participantes Especiais":	Significam as outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão a ser celebrado entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial.
"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio separado constituído pela Emissora, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"PIS":	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Prazo Máximo de Colocação":	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta.
"Preço de Integralização":	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.
"Primeira Data de	Significa a primeira data em que os CRI forem

Integralização":	integralizados.
"Prospectos":	Significa os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento.
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.
"Remuneração":	A remuneração que será paga aos Titulares de CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização.
"Remuneração das Debêntures":	A remuneração que será paga ao titular das Debêntures incidirá sobre o valor nominal unitário das Debêntures, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira data de integralização das Debêntures até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resgate Antecipado"	O resgate antecipado total dos CRI que será realizado na hipótese prevista na Cláusula 6.1. deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado das	O resgate antecipado total das Debêntures que poderá

Debêntures"	ser realizado pela Devedora nos termos da Cláusula 4.9. da Escritura de Emissão de Debêntures.
"SPEs Garantia"	Em conjunto, **(a)** Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 10X, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.133.296/0001-47; **(b)** Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 05P, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.597.878/0001-06; **(c)** Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06L, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.244.645/0001-44; e **(d)** Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04S, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.267.694/0001-70.
"Taxa de Administração":	Significa a remuneração que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI pela Devedora, e as demais na mesma data dos meses subsequentes. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
"Taxa DI":	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano, conforme definido na cláusula 5

abaixo.

"Taxa SELIC":	Significa a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais.
"Termo de Adesão":	Significa cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", conforme celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial.
"Termo de Securitização":	O presente Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Valor da Cessão":	A importância que a Emissora pagará à Cedente pela aquisição da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.
"Valor Nominal Unitário":	Na Data de Emissão, correspondente a R$1.000,00 (mil reais).
"Valor Total da Emissão":	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

2. OBJETO E CRÉDITO IMOBILIÁRIO

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da CCI, representativa do Crédito Imobiliário, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão do Crédito Imobiliário representado pela CCI compreende: **(i)** o direito de recebimento da totalidade do Crédito Imobiliário; e **(ii)** a transferência das Debêntures, incluindo a

transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures para a Emissora, passando a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança do Crédito Imobiliário e a excussão das Debêntures.

2.2. Lastro dos CRI: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, o Crédito Imobiliário, com valor nominal total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Origem do Crédito Imobiliário: A CCI, representativa do Crédito Imobiliário, foi emitida pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade do Crédito Imobiliário, observado que, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário.

2.3.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.3.3. O Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda., acima qualificada.

2.4. Valor da Cessão: Em razão da cessão do Crédito Imobiliário, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições do Contrato de Cessão.

2.5. Características do Crédito Imobiliário: O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, conta com as seguintes características:

a) Emissor da CCI: Cedente;

b) Devedora do Crédito Imobiliário: Devedora;

c) Prazo para a destinação de recursos: Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento dos CRI;

d) Imóvel a que esteja vinculado: vide Anexo IX ao presente Termo de Securitização;

e) Cartórios de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários esteja registrado: vide Anexo IX ao presente Termo de Securitização;

f) Situação do Registro: os Empreendimentos Imobiliários estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas;

g) Cessionária da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário: a Emissora;

h) Valor total da emissão: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures;

i) Valor nominal unitário das Debêntures: R$1.000,00 (mil reais);

j) Data de Emissão das Debêntures: 13 de setembro de 2017;

k) Data de Vencimento das Debêntures: 23 de abril de 2020;

l) Correção Monetária: O Crédito Imobiliário não será objeto de correção monetária;

m) Remuneração das Debêntures: A partir da primeira data de integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o seu valor nominal unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira data de integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

n) A inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures será realizada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP;

o) Os Empreendimentos Imobiliários objeto do crédito tem "habite-se": sim;

p) Os Empreendimentos Imobiliários estão sob regime de incorporação, nos moldes da Lei 4.591: Não; e

q) Assentamento do ato pelo qual o crédito foi cedido: Nos termos da cláusula 9.1 do Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão será registrado no cartório de registro de títulos e documentos da comarca de São Paulo (SP), em até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário, possuem as seguintes características:

a) Emissão: 1ª;

b) Série: 94ª;

c) Quantidade de CRI: 200.000 (duzentos mil) CRI na Data de Emissão, observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo;

d) Valor Global da Série: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo;

e) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

f) Regime de Melhores Esforços de Colocação: Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição do Coordenador Líder;

g) Atualização Monetária: Os CRI não serão objeto de atualização monetária;

h) Remuneração: A remuneração dos CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Primeira Data de Integralização, de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização.

i) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração: os pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e da Remuneração dos CRI serão realizados, em parcela única, na Data de Vencimento;

j) Regime Fiduciário: Sim;

k) Garantia Flutuante: Não;

l) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3, observada a Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;

m) Código ISIN: BRAPCSCRI2Q5;

n) Data de Emissão: 13 de setembro de 2017;

o) Local de Emissão: São Paulo – SP;

p) Data de Vencimento: 24 de abril de 2020;

q) Coobrigação da Emissora: não há; e

r) Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: É vedada a ocorrência de amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive a critério exclusivo da Emissora.

3.2. Depósito: Observada a cláusula 3.3, abaixo, os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3 e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do parágrafo 2º do artigo 3º da Instrução CVM 400.

3.3. Os CRI serão depositados nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.4. Os CRI poderão ser negociados entre Investidores.

3.5. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3.

3.6. Oferta Pública: Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 400, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.7. O registro da Oferta será realizado perante a CVM nos termos da Instrução CVM 400.

3.8. A Oferta terá início a partir da **(i)** obtenção de registro perante a CVM; **(ii)** divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** disponibilização do prospecto ao público, no formato definitivo, devidamente aprovado pela CVM.

3.9. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sem a fixação de

lotes máximos ou mínimos.

3.10. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

3.11. A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou **(iii)** não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

3.11.1. O Prazo Máximo de Colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.

3.11.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o Compromisso de Subscrição, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.12. Distribuição Parcial: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.13. O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

3.13.1. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 3.13, acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

3.14. Caso a quantidade de CRI subscritos e integralizados seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta dos CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta cancelados pela Emissora.

3.15. Na hipótese prevista no item 3.12 acima, o presente Termo de Securitização será aditado em até 7 (sete) dias contados do encerramento da Oferta, nos termos do Anexo VI, para incluir as alterações referentes à Distribuição Parcial dos CRI, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

3.16. Na hipótese de, ao final do Prazo Máximo de Colocação e observado o Compromisso de Subscrição, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo todos os CRI serão resgatados e cancelados, sendo certo que o montante já integralizado será devolvido aos respectivos Investidores, pela Emissora, por meio de resgate dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, na forma da Cláusula 3.17 abaixo.

3.17. Na hipótese da Cláusula 3.16 acima, o resgate se dará pelo Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculada desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva devolução dos valores integralizados.

3.18. Na hipótese de, ao final do Prazo Máximo de Colocação, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item **(ii)** da Cláusula 3.13 acima, os respectivos CRI serão resgatados e conforme os montantes previstos na Cláusula 3.17 acima.

3.19. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, observada a Cláusula 13 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, que serão executados por meio do sistema da B3, conforme o caso.

3.20. Classificação de Risco dos CRI: A Emissão não será submetida à apreciação de classificação de risco.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI poderão ser subscritos durante o Prazo Máximo de Colocação, observado o previsto na Cláusula 3.12, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, observados os termos desta Cláusula 4.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

4.3. Preço de Integralização e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço de Integralização.

4.4. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para o

pagamento do Valor da Cessão à Cedente, para aquisição do Crédito Imobiliário.

4.4.1. Os recursos a serem captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos Empreendimentos Imobiliários indicados no Anexo IX deste Termo, pela Devedora e pelas SPEs Investidas especificada no Anexo IX deste Termo, incluindo o pagamento de terreno, custos e despesas vinculados e atinentes aos Empreendimentos Imobiliários, podendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPEs Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que ela utilize tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à aquisição de participação nas SPEs Investidas.

4.4.1.1. Os recursos captados por meio das Debêntures deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o cronograma previsto no Anexo IX deste Termo.

4.4.1.2. A alocação dos recursos captados pela Devedora em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo IX deste Termo a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.

4.4.2. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora (i) encaminhará ao Agente Fiduciário e à Emissora, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização dos CRI, relatório no formato constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação"), juntamente com cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas, para fins de comprovação do atendimento para fins de comprovação da destinação dos recursos pela Devedora; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

4.4.3. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidos pela Devedora na forma da Cláusula 4.4.1 acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 4.4.2. acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal

fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos previstos na Cláusula 4.4.2. acima.

4.4.4. A Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser aditada, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, bem como este Termo de Securitização poderá ser aditado, sem necessidade de aprovação dos Titulares de CRI, caso a Devedora deseje alterar o percentual dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX deste Termo de Securitização, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX deste Termo de Securitização.

4.4.5. A Devedora se comprometeu, nos termos da Cláusula 3.5.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures exclusivamente conforme previsto na Cláusula 4.4.1 acima.

4.4.6. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá prestar contas à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI da destinação de recursos descrita na Cláusula 4.4.1. acima, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, a Devedora deverá apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI relatório na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, juntamente com cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

4.4.7. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários, a partir dos documentos fornecidos pela Devedora, nos termos da Cláusula 4.4.6 acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos previstos na Cláusula 4.4.6 acima.

4.4.8. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos na Cláusula 4.4.6 acima.

4.4.9. A Devedora declarou, conforme a Cláusula 3.6.9 da escritura de Emissão de Debêntures, que é acionista controladora das SPEs Investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle das SPEs Investidas durante todo o prazo em que pretenda destinar recursos decorrentes das Debêntures para os Empreendimentos Imobiliários através das SPEs Investidas.

5. REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1. Remuneração: A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um spread de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano). A Remuneração incidirá sobre o Valor Nominal Unitário a partir da Primeira Data de Integralização, e serão pagos em uma única parcela, na Data de Vencimento, observado os termos e condições deste Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis*, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista abaixo ("Remuneração").

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

Sendo que:

J = Valor da Remuneração devida no final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou seu saldo no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread)*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

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

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 1,50; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) 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;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove)

casas decimais, com arredondamento; e

(vi) Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada no 2º (segundo) Dia Útil anterior em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: na data de pagamento dos CRI, qual seja, o dia 24 de abril de 2020, o DIk considerado será o publicado no final do dia 22 de abril de 2020 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 22, 23 e 24 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles).

5.2. Considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na Data de Vencimento (exclusive) ou qualquer outra data no caso de Resgate Antecipado dos CRI previsto neste Termo de Securitização.

5.3. Não Divulgação da Taxa DI: Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.3.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa SELIC.

5.3.2. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.3.3. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, venham a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

5.3.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a qual deverá seguir expressamente o que for deliberado pelos Titulares dos CRI, e a

Devedora, em razão do disposto na Cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 1 (um) Dia Útil após a data em que ocorrer o efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização. A Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, disponível.

5.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização do Valor Nominal Unitário e/ou pagamento da Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.6. Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada em parcela única, na Data de Vencimento.

5.7. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

5.8. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.7, acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.9. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

5.10. Data de Pagamento de Remuneração e Amortização: A data de pagamento

de Remuneração e de amortização dos CRI corresponde à Data de Vencimento, em uma única parcela.

5.11. Atraso nos pagamentos devidos pela Devedora: Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança do Crédito Imobiliário.

5.11.1. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade do Crédito Imobiliário devido, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor.

6. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI: Haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão.

6.2. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1. acima deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

6.3. Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures ou o Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.1.1. e 4.9 da Escritura de Emissão, os CRI serão resgatados antecipadamente e automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral.

6.4. Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado não automático das Debêntures, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral que deliberará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1. acima, sendo que: **(i)** observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula 7ª abaixo; e **(ii)** serão tomadas **(a)** em primeira convocação, por Investidores que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(b)** em segunda convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que tal número seja igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

6.5. Caso a Assembleia Geral (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, não haverá a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 5.2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.6. Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do pagamento do CRI, nos termos deste Termo de Securitização e em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos recursos pagos pela Devedora.

7. ASSEMBLEIA GERAL

7.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

7.2. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

7.4. Convocação: Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e no jornal "DCI – Diário do Comércio, Indústria e Serviços" por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias (exceto se outro prazo for previsto neste Termo ou na legislação aplicável) e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias.

7.5. Instalação: A Assembleia Geral será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação.

7.6. Voto: Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

7.7. Quóruns: Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

7.8. Presença dos Representantes Legais da Emissora: O Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

7.9. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

7.10. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

7.11. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, as deliberações, serão tomadas **(a)** em primeira convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação; e **(b)** em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral.

7.11.1. As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação: **(i)** a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; **(ii)** a alteração da Remuneração dos CRI; **(iii)** a alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(v)** a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(vi)** a criação de hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI; **(vii)** a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização.

7.11.2. As deliberação relativas a pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI deverão ser aprovadas **(a)** em primeira convocação, por Investidores que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(b)** em segunda convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que tal número seja igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

7.12. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

7.13. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º Instrução CVM 358, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

8.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) data de emissão dos CRI;

b) saldo devedor dos CRI;

c) critério de atualização monetária dos CRI;

d) valor pago aos Investidores no mês;

e) data de vencimento final dos CRI;

f) valor recebido em decorrência do Crédito Imobiliário; e

g) saldo devedor do Crédito Imobiliário.

8.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;

d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

e) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

f) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a CCI, o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

h) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

i) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

j) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

k) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas afiliadas (i) usou os seus recursos e/ou de suas controladas e coligadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) violou qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei 12.846; e

l) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável.

8.3.2. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário a que tenha tido acesso.

8.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações relacionadas à Oferta pertinentes ao artigo 3º da Instrução CVM 358, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

8.4.2. A Emissora obriga-se a fornecer, ou informar a página na rede mundial de computadores (caso a Devedora somente tenha disponibilizado tal informação por meio de página na rede mundial de computadores, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures), ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil contados do seu recebimento, todas as informações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cláusula 7.1, inciso (i), alíneas (a) e (b), quais sejam, resumidamente: **(1)** cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, relativas ao encerramento de cada exercício social, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro; **(2)** cópia das informações trimestrais (ITR) completas da Devedora, relativas ao término de cada trimestre, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro; **(3)** declaração assinada pelo Diretor Financeiro da Devedora. O Índice Financeiro só poderá ser acompanhado pelo Agente Fiduciário mediante o recebimento das informações constantes dos itens (1) e (2).

8.5. Administração da CCI: As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão. Não obstante, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade do Crédito Imobiliário.

8.6. Obrigação de envio de informações pela Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; **(ii)** as informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM 480.

8.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15 da Instrução CVM 583 que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.8. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, após 1 (um) Dia Útil do recebimento da cópia referida na Cláusula 3.6.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, cópia de inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

9. GARANTIA

9.1. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. O Crédito Imobiliário representado pela CCI que lastreia os CRI, uma vez constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, contará com tal garantia em favor da Emissora na forma do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

9.1.1. Nos termos da Cláusula 3.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para os fins de apuração do Percentual da Alienação Fiduciária, equivalente a 180% (cento e oitenta por cento) do valor do saldo devedor das Debêntures, a Devedora e a Evenpar e/ou as SPEs Garantia, de forma solidária, se obrigam a disponibilizar em sua sede, até o 90º (nonagésimo) dia corrido, no caso de semestre findo em 31 de dezembro, e 45º (quadragésimo quinto) Dia Útil no caso de semestre findo em 30 de junho, a partir da data de celebração do referido contrato, para consulta pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, laudo de avaliação do valor das quotas alienadas fiduciariamente calculado nos termos previstos no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, que será

preparado por uma das Empresas Especializadas (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas).

9.1.2. A divulgação do referido laudo de avaliação para a Securitizadora e para os Titulares dos CRI deverá ser autorizada pela Empresa Especializada. Caso essa divulgação não seja autorizada, a Securitizadora e os Titulares dos CRI somente poderão ter acesso à cópia do Laudo de Avaliação na sede da Devedora.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do Anexo VII a este Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

10.2. Taxa de Administração: A Emissora fará jus ao recebimento de remuneração na forma prevista na Cláusula 13.

10.3. Patrimônio Separado: O Crédito Imobiliário representado pela CCI, a CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

10.4. Obrigações relativas ao Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Conta Centralizadora, estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica.

10.5. Manutenção do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento da parcela de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

10.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

a) a custódia da escritura de emissão da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, em via original, será realizada pelo Custodiante;

b) a arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** controlar a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; **(ii)** controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; e **(iii)** proceder à administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora.

10.6. Hipótese de Responsabilização da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

10.7. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

10.4 Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas do Patrimônio Separado, na forma prevista deste Termo de Securitização;

(ii) Encargos Moratórios;

(iii) Remuneração; e

(iv) Amortização de Principal dos CRI.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos

Investidores, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução da CVM 583;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Instrução CVM 583;

(d) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora;

(e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(g) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(h) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder.

11.2.1. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio do Sr. Flavio Scarpelli ou Sra. Eugênia Queiroga, no telefone (11) 3030-7177 e correio eletrônico: agentefiduciario@vortxbr.com. Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também prestou serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas e caracterizadas na forma do Anexo X a este Termo de Securitização.

11.3. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, além das demais obrigações previstas na Instrução CVM 583:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução CVM 583, para deliberar sobre sua substituição;

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

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado perante o Custodiante da CCI;

(g) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os Investidores acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

(j) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização;

(k) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do

estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

(n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

(p) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(q) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

(r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;

(s) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento. Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) à B3;

(t) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora:

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

(ii) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;

(iii) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Investidores;

(iv) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(v) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;

(vi) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;

(vii) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;

(viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

(ix) relação dos bens e valores entregues à sua administração;

(x) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;

(xi) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI;

(xii) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

(xiii) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

(a) denominação da companhia ofertante;

(b) valor da emissão;

(c) quantidade dos CRI emitido;

(d) espécie e garantias envolvidas;

(e) prazo de vencimento dos CRI e taxa de juros;

(f) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e

(g) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.

(xiv) Declaração sobre a não existência de situação de conflito de

interesses que o impeça de continuar a exercer a função de agente fiduciário;

(u) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(w) divulgar as informações referidas no item "t" acima, em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;

(x) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(y) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

(z)promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(aa) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(bb) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos o Crédito Imobiliário representado pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;

(cc) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de sua página na rede mundial de computadores www.vortxbr.com;

(dd) acompanhar os Índices Financeiros a partir de informações do Relatório dos Índices Financeiros fornecido pela Emissora, nos termos da Cláusula 8.4.2 deste Termo de Securitização;

(ee) comunicar a Emissora imediatamente caso verifique qualquer desenquadramento nos Índices Financeiros;

(ff) acompanhar a efetiva aplicação dos recursos captados nos Empreendimentos Imobiliários, até a Data de Vencimento, conforme prestação de contas apresentada pela Devedora à Emissora (na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário) e ao Agente Fiduciário, observado o previsto na Cláusula 3.5.7 da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(gg) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos investidores, inclusive os de receber e dar quitação.

11.3.1. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligencia ou administração temerária.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Devedora remuneração a ser calculada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.

11.4.1. Na hipótese de a Devedora não arcar com a remuneração do Agente Fiduciário referida na Cláusula 11.4 acima, essa remuneração deverá ser arcada pelos Investidores, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora.

11.5. A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, que serão pagas na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

11.6. Em caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 11.4, acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.7. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo mesmo substituto nos termos deste Termo de Securitização, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguinte.

11.8. A remuneração referida na Cláusula 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula 13 abaixo.

11.9. O pagamento da remuneração referida na Cláusula 11.4 acima, será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.10. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção,

liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.10.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

11.10.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Instrução CVM 583.

11.10.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.10.4. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

(c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou

(d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula 11.3, acima, bem como das demais obrigações previstas na Instrução CVM 583.

11.10.5. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 11.11.4, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.10.6. Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.10.7. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este

fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Investidores.

11.10.8. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses Investidores, devendo para tanto:

(a) declarar, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Securitização, antecipadamente vencido Crédito Imobiliário e cobrar seu principal e acessórios;

(b) requerer a falência da Emissora;

(c) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e

(d) representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

11.11. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos "a" a "d", acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em Circulação.

12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; ou

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações

não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou

(e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(f) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a (a) a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (c) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (d) o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA); e (e) o *UK Bribery Act* (todas em conjunto, "Leis Anticorrupção").

12.2. Convocação de Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado: Ocorrido qualquer dos eventos listados na cláusula 12.1, acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar de sua verificação. A Assembleia Geral deverá ser convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação e se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

12.3. Deliberação pela Assembleia Geral sobre a Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.4. Modo de Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

12.4.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, **(i)** administrar os créditos do

Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

12.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão ou no Contrato de Cessão, conforme o caso, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

13. DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO

13.1. Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, a qual deverá efetuar os respectivos pagamentos em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser enviada pela Emissora, não havendo prioridade de pagamento.

13.1.1. Incluem-se dentre as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, ou, ainda, com recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora, sem limitação, as despesas previstas na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão.

13.1.2. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, incisos (iii) e (vii), conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

13.1.3. A Taxa de Administração será custeado pela Devedora e, na sua inadimplência, pelos recursos do Patrimônio Separado.

13.1.4. A Taxa de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

13.1.5. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, Remuneração, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI.

13.2. Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 13.1 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, na forma da cláusula 13.1, acima, sendo que, nos termos do Contrato de Cessão, caso os pagamentos sejam efetivados pela Emissora, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

13.3. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

13.4. As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a

obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

13.5. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, as expensas exclusivas do Patrimônio Separado, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

13.6. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nas cláusulas 13.1 a 13.5, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI;

(b) Despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

13.6.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.6.2. Em razão do disposto na alínea "b" da cláusula 13.6, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

13.6.3. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja

insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item (b) da Cláusula 13.6 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, sendo certo que tais despesas constituem parte das Obrigações Garantidas.

13.6.4. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão sumariamente descritos no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

13.6.5. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com estas obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e Amortização de Principal dos CRI a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14. PUBLICIDADE

14.1. Publicações: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da CETIP, sendo que, destes, apenas o Aviso ao Mercado, será publicado no jornal "DCI", nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

14.2. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados no jornal "DCI" e nos jornais usualmente utilizados pela Emissora em suas publicações legais. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares de CRI no jornal de publicação utilizado até então.

14.3. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM 358.

14.4. As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - módulo IPE.

15. REGISTROS E DECLARAÇÕES

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

15.2. Declarações: Em atendimento ao item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, substancialmente na forma dos Anexos II, III e IV ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

16. DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão do Crédito Imobiliário vinculado pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

16.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

16.3. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

16.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

16.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

16.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

16.7. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; **(ii)** quando verificado erro

material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e **(iv)** na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a Investidores para a subscrição e integralização dos CRI ser inferior ao Montante Mínimo, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI.

16.8. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

16.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

16.10. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

16.11. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Agente Fiduciário é responsável por atuar com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

16.12. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo VIII a este Termo de Securitização.

16.13. Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos no Prospecto.

17. NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP: 01407-200
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@apicesec.com.br / juridico@apicesec.com.br

Para o Agente Fiduciário
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano,
CEP 01452-000 – São Paulo, SP
At.: Flavio Scarpelli // Eugênia Queiroga
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortxbr.com

17.2. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento. Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

17.3. A mudança, por uma Parte signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.

18. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

18.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

18.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 4 de outubro de 2017

[*o restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*
seguem páginas de assinaturas]

(Página de Assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário firmado entre Ápice Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo:

Fernando Cesar Brasileiro
RG: 17.025.342
CPF: 082.354.358-70

Por:
Cargo:

(Página de Assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário firmado entre Ápice Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Por:
Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

(Página de Assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário firmado entre Ápice Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Testemunhas:

Nome: Vânia Regina de Souza
RG nº: RG: 13.488.814-5 - SSP
CPF/MF nº: CPF: 041.078.878-39

Nome: Ana Medeiros Akagui
RG nº: R.G. 6.056.709-0
CPF/MF nº: CPF. 754.515.818-00

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural*", celebrado em 4 de outubro de 2017, entre a Once Empreendimentos Imobiliarios Ltda. e o Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a cedula de crédito imobiliário representativa do Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido) ("CCI") foi emitida, **DECLARA**, para os devidos fins que: **(i)** lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão da CCI, a qual encontra-se custodiada neste Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"); **(ii)** conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("Securitizadora" e "CRI", respectivamente), sendo os CRI lastreados pelo crédito imobiliário representado pela CCI ("Crédito Imobiliário"); **(iii)** foi instituído o regime fiduciário pela Emissora sobre a CCI e o Crédito Imobiliário que ela representa, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada; **(iv)** o regime fiduciário foi registrado neste Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931; e **(v)** o Termo de Securitização, foi registrado, na forma do artigo 7º, §1º, "ii" da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 4 de outubro de 2017 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 4 de outubro de 2017.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:
Gleyson dos Santos
CPF: 077.467.308-76

ANEXO II — DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Declaração do Coordenador Líder

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos prospectos da oferta dos CRI e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, a ser celebrado ("Termo de Securitização").

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por: _____
Cargo: GUILHERME BENCHIMOL
Diretor

Por: _____
Cargo: FABRICIO ALMEIDA
Diretor

Declaração da Emissora

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão ("Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o coordenador líder da distribuição pública dos CRI, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, a ser celebrado ("Termo de Securitização").

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por: Tiago Henrique Botani
Cargo: RG: 29.522.998-6 CPF: 224.171.888-21

Por:
Cargo:

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, conjuntos 94 e 95, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e do artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, na qualidade de agente fiduciario do Patrimonio Separado constituido em âmbito da emissão de certificados de recebiveis do imobiliarios da 94ª Série da 1ª Emissão ("CRI") da Apice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que: **(i)** verificou, em conjunto com a Emissora, o coordenador lider da distribuição publica dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no ambito da Emissão, a legalidade e ausencia de vicios da Emissão, alem de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistencia, correção e suficiencia das informações prestadas no prospecto da oferta dos CRI e no Termo de Securitização (abaixo definido); e **(ii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflitos descritas no artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiuscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Credito Imobiliario da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebiveis Imobiliarios da Securitizadora, a ser celebrado ("Termo de Securitização").

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Por:
Cargo: Flávio Scarpelli Souza
CPF 293.224.508-27

Por:
Cargo: Marina de Oliveira e Parella
CPF 290.319.598-53

ANEXO V —CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO:** 13 de setembro de 2017			
SÉRIE	001	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 19.123.273/0001-51							
ENDEREÇO: Rua Hungria n.º 1.400							
COMPLEMENTO	2º andar, Sala 13X	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**							
CPF/MF: 43.470.988/0001-65							
ENDEREÇO: Rua Hungria n.º 1.400							
COMPLEMENTO	2º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
4. TÍTULO:							
O "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", celebrado entre a Even Construtora e Incorporadora S.A., a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Ápice Securitizadora S.A. , a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Evenpar Participações Societárias Ltda. ("Escritura de Emissão de Debêntures").							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nesta data.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL: Empreendimento Imobiliário Pedroso Alvarenga: Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, composto pelos Lotes 02, 03, 04, 05, 07, 10, 13, 14, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 44 e 69 - Rua Galeano Revoredo, nºs 2, 6, 8, 9, 10, 14, 26, 30, 62, 76, 100, Rua Pedroso Alvarenga, nº 70 e 716, Rua Tapinás, nº 105, 99, 89, 16, 73, 67, Rua Anacetuba, n.ºs 87 e 93 e Rua Ana Cetaba nº 95, objeto das Matrículas 165.203, 15.883, 31.978, 77.569, 104.555, 60.656, 22.147, 90.721, 3.262, 27.782, 146.646, 160.258, 15.513, 178.164, 181.380, 12.957, 66.883, 153.684, 64.407, 60.641, 105.695, 1.512 e 84.405 do 4º RI de São Paulo, SP do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, SP. Empreendimento Imobiliário Miguel Yunes: Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Miguel Yunes, nº 351, objeto das Matrículas nº 321.434 do 11º							

Registro de Imóveis de São Paulo, SP. Empreendimento Imobiliário Praça Butantã: Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, nº 3.307, objeto da Matrícula 227.299 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo, SP. Empreendimento Imobiliário E. Vila Madalena: Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro nº 257 (Setor Torre) e Rua Girassol, nº 1.280 (E Side), objeto da Matrícula 139.275 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo, SP. Empreendimento Imobiliário Mofarrej: Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Othão, nº 135 / Avenida Mofarrej, nºs 971 e 1.175 / Avenida Mofarrej nº 1.175 e 1.215, objeto da Matrícula 55.392 / Matrícula 92.212 / Matrícula 135.358, todas do 10º Registro de Imóveis de São Paulo, SP.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	953 (novecentos e cinquenta e três) dias, vencendo-se, portanto, em 23 de abril de 2020.
7.2. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), calculado na Data de Emissão da CCI.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Crédito Imobiliário não será objeto de Atualização Monetária. A Remuneração das Debêntures será correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada desde a Data da Primeira Integralização (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCI, 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.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	O pagamento da amortização e da Remuneração das Debêntures será realizado em parcela única em 23 de abril de 2020.
8. GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9. LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

ADITAMENTO AO
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 94ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

Datado de [•] de [•] de [•]

ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 94ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes

1. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora", conforme o caso); e

2. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário são doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE

(i) As Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo").

(ii) Foram subscritos e integralizados, no âmbito da Oferta, [•] ([•]) CRI, tendo a Oferta se encerrado em [•] de [•] de 2017;

(iii) Concluída a Oferta, conforme disposto nas Cláusulas 3.15 e 16.7 do Termo de Securitização, a Emissora e o Agente Fiduciários estão autorizados a celebrar o presente contrato, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, para compatibilizar os termos do Termo de Securitização com o resultado da colocação dos CRI e do encerramento da Oferta.

As Partes desejam celebrar o presente "*Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Aditamento ao Termo de Securitização"), conforme as cláusulas e condições abaixo descritas.

CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Os termos utilizados em letra maiúscula que não tiverem

expressamente definidos neste Aditamento ao Termo de Securitização terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma definidos neste Aditamento ao Termo de Securitização.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Aditamento ao Termo de Securitização, terão o significado aqui definido; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

2. REGISTRO DESTE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. Registro: O presente Aditamento ao Termo de Securitização será registrado no Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

3. ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. As definições de "Distribuição Parcial" e de "Valor Total da Emissão", constantes da cláusula 1.1 do Termo de Securitização passarão a vigorar com a seguinte redação:

> "*Distribuição Parcial: A Oferta poderia ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que houvesse a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição.*
>
> *O investidor poderia, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que houvesse distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderia ser inferior ao Montante Mínimo.*
>
> *Caso a quantidade de CRI integralizada fosse inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, os CRI que não fossem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.*
>
> *Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deveria, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.*
>
> *Foram subscritos e integralizados, no âmbito da Oferta, [•] ([•]) CRI tendo havido, portanto, distribuição parcial dos CRI.*"

"*Valor Total da Emissão: O valor correspondente a R$[•] ([•])*"

3.2. Os itens (c) e (d) da cláusula 3.1 do Termo de Securitização passarão a vigorar com a seguinte redação:

"*c) Quantidade de CRI: [•] ([•]) CRI*"

"*d) Valor Global da Série: R$[•] ([•])*"

4 RATIFICAÇÃO

4.1. Ratificação: Ficam ratificados todas as demais cláusulas, características ou condições constantes do Termo de Securitização e não expressamente alteradas por este Aditamento ao Termo de Securitização, permanecendo válidas e em pleno vigor.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Registro: Este Aditamento e as obrigações nele assumidas têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

O presente aditamento é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.

[*o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco.*
seguem páginas de assinaturas]

(Página de Assinaturas do Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

Testemunhas:

Nome:	Nome:
RG nº:	RG nº:
CPF/MF nº:	CPF/MF nº:

DECLARAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 4 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série de sua 1ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no termo de securitização referente à Emissão, que institui o regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário, Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("Termo de Securitização").

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Rodrigo Henrique Solano
Cargo: RG: 29.522.998-6
CPF: 224.171.888-21

Nome:
Cargo:

ANEXO VIII — TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.° 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei n° 11.033/04.

De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO IX — EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE / CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	FINALIDADE
Pedroso Alvarenga	Lotes 02, 03, 04, 05, 07, 10, 13, 14, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 44 e 69 - Rua Galeano Revoredo, nºs 2, 6, 8, 9, 10, 14, 26, 30, 62, 76, 100, Rua Pedroso Alvarenga, nº 70 e 716, Rua Tapinás, nº 105, 99, 89, 16, 73, 67, Rua Anacetuba, n.ºs 87 e 93 e Rua Ana Cetaba nº 95.	Matrículas 165.203, 15.883, 31.978, 77.569, 104.555, 60.656, 22.147, 90.721, 3.262, 27.782, 146.646, 160.258, 15.513, 178.164, 181.380, 12.957, 66.883, 153.684, 64.407, 60.641, 105.695, 1.512 e 84.405 do 4º RI de São Paulo, SP	Tapereba Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ 18.522.330/0001-02	28,72%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.
Miguel Yunes	Rua Miguel Yunes, nº 351	Matrícula nº 321.434 do 11º RI de São Paulo, SP.	Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 20.548.554/0001-35	13,80%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.

DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE / CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	FINALIDADE
Praça Butantã	Avenida Eliseu de Almeida, nº 3.307	Matrícula 227.299 do 18º RI de São Paulo, SP.	Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 18.529.062/0001-50	8,93%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.
E. Vila Madalena	Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro nº 257 (Setor Torre) e Rua Girassol, nº 1.280 (E Side)	Matrícula 139.275 do 10º RI de São Paulo, SP.	Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 13.267.594/0001-43	8,46%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.
Mofarrej	Rua Othão, nº 135 / Avenida Mofarrej, nºs 971 e 1.175 / Avenida Mofarrej nº 1.175 e 1.215	Matrícula 55.392 / Matrícula 92.212 / Matrícula 135.358, todas do 10º RI de São Paulo, SP.	Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 13.597.878/0001-06	40,09%	A partir de outubro de 2017 até abril de 2020.	Pagamento de terreno, despesas com construção, taxas e emolumentos.

ANEXO X — EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 2ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$1.012.500.000,00
Taxa de Juros	97,5%CDI
Quantidade	1.012.500
Data de Emissão	20 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	23 de dezembro de 2019
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 6ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$35.000.000,00
Taxa de Juros	100 CDI + 3,0%aa
Quantidade	35.000
Data de Emissão	27 de março de 2017
Data de Vencimento	31 de março de 2020
Garantias	Não há. No entanto, o CDCA conta com garantia fidejussória outorgado pelos Avalistas, bem como com a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Cessão Fiduciária de CDB;
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 7ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$1.080.000.000,00
Taxa de Juros	96%CDI
Quantidade	1.080.000
Data de Emissão	10 de abril de 2017
Data de Vencimento	14 de abril de 2020
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$85.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9,32%aa
Quantidade	8.500
Data de Emissão	07 de julho de 2016
Data de Vencimento	19 de julho de 2024
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis Alienação Fiduciária de Superfície Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Cessão Fiduciária de Recebíveis Hotel Cessão de Recebíveis CDU Coobrigação Fiança
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$10.025.271,90
Taxa de Juros	IGP-M + 8,0%aa
Quantidade	10
Data de Emissão	03 de março de 2017
Data de Vencimento	09 de maio de 2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel Fiança Fundo de Liquidez
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 5.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 4.1.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$65.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 3,0%aa
Quantidade	6.500
Data de Emissão	28 de setembro de 2016
Data de Vencimento	30 de setembro de 2019
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 83ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$6.648.056,28
Taxa de Juros	IGP-M +11%aa
Quantidade	6
Data de Emissão	16 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	16 de julho de 2031
Garantias	Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Fiança; Coobrigação; Alienação Fiduciária dos Lotes; Fundo de Liquidez; e Fundo de Despesas.
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	Até R$ 100.000.000,00
Taxa de Juros	100% CDI + 1,35% a.a.
Quantidade	Até 100.000
Data de Emissão	10 de abril de 2017
Data de Vencimento	15 de abril de 2020
Garantias	Não há
Resgate Antecipado	Nos termos da clausula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da clausula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª e 93ª Séries da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$44.500.000,00

Taxa de Juros CRI Seniores	CDI + 97%
Taxa de Juros CRI Subordinados	CDI + 97%
Quantidade CRI seniores:	43.000
Quantidade CRI Subordinados	1.500
Data de Emissão	26 de junho 2017
Data de Vencimento CRI Seniores:	25 de março de 2020
Data de Vencimento CRI Subordinados:	24 de março de 2022
Garantias	Fiança; Fundo de Despesas; Fianças Bancarias; Fiança Votorantim; Compromisso de Recompra Compulsória Programa e Recompra Compulsória Extraordinária.
Resgate Antecipado	NA
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 70.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 140%
Quantidade	70.000
Data de Emissão	15 de julho de 2017
Data de Vencimento	16 de junho de 2021
Garantias	AF quotas alienadas; AF novas quotas; AF sobre quaisquer bens em que as Quotas Alienadas sejam convertidas
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª/99ª/100ª/101ª Séries da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 98ª Série	125.000.000,00
Valor Total da Emissão 99ª Série	62.500.000,00
Valor Total da Emissão 100ª Série	62.500.000,00
Valor Total da Emissão 101ª Série	25.000.000,00
Taxa de Juros 98ª Série	100% CDI + 1,55% a.a.
Taxa de Juros 99ª Série	IPCA +7,2300% a.m.
Taxa de Juros 100ª Série	IPCA + 7,2300% a.m.
Taxa de Juros 101ª Série	IPCA + 7,2300% a.m.
Quantidade 98ª Série	125.000
Quantidade 99ª Série	62.000
Quantidade 100ª Série	62.000
	25.000
Data de Emissão	14 de julho de 2017
Data de Vencimento	17 de julho de 2029
Garantias 98ª Série:	AF imóveis DI; CF Recebíveis DI
Garantias 99ª/100ª Série:	AF Imóveis IPCA (Série 99 e 100); AF Imóveis IPCA Compartilhado; CF Recebíveis IPCA (Série 99 e 100); CF Recebíveis IPCA Compartilhado.
Garantias 101ª Série:	AF Imóveis IPCA (Série 101); AF Imóveis IPCA Compartilhado; CF Recebíveis IPCA (Série 101); CF Recebíveis IPCA Compartilhado.
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 102ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$53.909.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 7,0148% a.a
Quantidade	53.909
Data de Emissão	16 de agosto de 2017
Data de Vencimento	16 de dezembro de 2031
Garantias	Não há
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 7.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 7.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$8.610.000,00
Taxa de Juros	2,89%a.m
Quantidade	861
Data de Emissão	22 de agosto de 2017
Data de Vencimento	22 de agosto de 2022
Garantias	Não há
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 4.1.13. do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 4.1.13. do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

ANEXO X

- CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

VERSÃO DE ASSINATURA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

Celebram este "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia" ("Contrato"):

I. como outorgantes:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 43.470.988/0001-65, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Even" ou "Devedora"); e

EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, SP, na Rua Hungria, nº1.400, 2ª andar, conjunto 21, sala 04M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CPF/MF sob o nº 10.564.728/0001-08, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Evenpar", e, em conjunto com a Devedora, "Outorgantes", quando referidas coletivamente, e "Outorgante", quando referidas individualmente);

II. como outorgada:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Outorgada"); e

III. como intervenientes anuentes:

AIGLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.400, 2ª andar, conjunto 21, sala 10X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.133.296/0001-47, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Aigle");

MACAÚVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.400, 2ª andar, conjunto 21, sala 04S, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.267.694/0001-70, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Macaúva");

MOFARREJ 1215 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.400, 2ª andar, conjunto 21, sala 05P, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.597.878/0001-06, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Mofarrej"); e

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.400, 2ª andar, conjunto 21, sala 06L, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.244.645/0001-44, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Migliano", e, em conjunto com Aigle, Macaúva e Mofarrej, "Sociedades", quando referidas coletivamente, e "Sociedade", quando referidas individualmente, e as Outorgantes, a Outorgada e as Sociedades, em conjunto, são denominadas "Partes", quando referidas coletivamente, e "Parte", quando referidas individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", com a interveniência anuência da Outorgada, da Evenpar e do Agente Fiduciário (conforme abaixo definido) ("Escritura de Emissão de Debêntures").

CONSIDERANDO QUE:

(A) A Devedora celebrou com a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51 ("Cedente") a Escritura de Emissão de Debêntures, por meio do qual a Devedora emitiu 200.000 (duzentas mil) debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, da 10ª (décima) emissão da Devedora ("Debêntures"), no montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Emissão das Debêntures"), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Cedente;

(B) Em razão da Emissão das Debêntures, e após a subscrição das Debêntures pela Cedente, a Cedente emitiu, em 13 de setembro de 2017, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral ("CCI") representativa do crédito imobiliário oriundo das Debêntures, com valor total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos pela Devedora por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Crédito Imobiliário"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante da CCI ("Custodiante" ou "Agente Fiduciário");

(C) a Cedente, a Emissora e a Devedora celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), o qual prevê a realização de cessão onerosa, à Emissora, da CCI representativa da totalidade do

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

Crédito Imobiliário, para que a CCI e, consequentemente, o Crédito Imobiliário sirva de lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª série da 1ª emissão da Emissora ("CRI"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Instrução CVM 400", "Instrução CVM 414" e "Oferta", respectivamente);

(D) as Debêntures e, portanto, a CCI e o Crédito Imobiliário, serão garantidos pela presente Garantia (abaixo definida);

(E) a Outorgada é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(F) tendo em vista a cessão da CCI e, consequentemente, do Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão, a Garantia será formalizada e constituída diretamente em favor da Outorgada;

(G) a Outorgada vinculará o Crédito Imobiliário representado pela CCI aos CRI, nos termos do *"Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.* ", a ser celebrado entre a Outorgada e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização" ou "Termo"), e da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Emissão"), que serão objeto da Oferta, sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição;

(H) a manutenção da existência, validade e eficácia dos Documentos da Operação, de acordo com os seus respectivos termos e condições, é condição essencial da Emissão;

(I) as Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e a discussão de todas as cláusulas deste Contrato, que é pautado pelos princípios probidade e boa-fé; e

(J) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (abaixo definidas), as Outorgantes deverão alienar fiduciariamente à Outorgada os Ativos Alienados Fiduciariamente (abaixo definidas), nos termos deste Contrato.

RESOLVEM celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as Outorgantes, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos, no que for aplicável, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), alienam fiduciariamente à Outorgada ("Alienação Fiduciária") (os incisos I a VII abaixo, em conjunto, "Quotas Alienadas Fiduciariamente"):

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

I. 100% das quotas de emissão da Aigle representativas da totalidade do capital social votante e total da Aigle, que sejam ou venham a ser, a qualquer título, de titularidade de qualquer das Outorgantes;

II. 100% das quotas de emissão da Macaúva representativas da totalidade do capital social votante e total da Macaúva, que sejam ou venham a ser, a qualquer título, de titularidade de qualquer das Outorgantes;

III. 100% das quotas de emissão da Mofarrej representativas da totalidade do capital social votante e total da Mofarrej, que sejam ou venham a ser, a qualquer título, de titularidade de qualquer das Outorgantes;

IV. 100% das quotas de emissão da Migliano representativas da totalidade do capital social votante e total da Migliano, que sejam ou venham a ser, a qualquer título, de titularidade de qualquer das Outorgantes;

V. 100% das quotas decorrentes de desdobramentos, grupamentos e/ou bonificações resultantes das quotas referidas nos incisos anteriores;

VI. 100% das as quotas emitidas em substituição às quotas referidas nos incisos anteriores, incluindo as emitidas em decorrência de operação societária envolvendo qualquer das Sociedades, observadas as disposições dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo);

VII. com relação às quotas referidas nos incisos anteriores, o direito de subscrição de novas quotas representativas do capital social de qualquer das Sociedades e de quaisquer outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em quotas; e

VIII. com relação às quotas ou valores mobiliários referidos nos incisos anteriores, todos os direitos, incluindo o direito ao recebimento de rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros, em dinheiro ou qualquer outra forma, pagas nos termos da legislação aplicável ("Dividendos" e em conjunto das Quotas Alienadas Fiduciariamente "Ativos Alienados Fiduciariamente"), observado o disposto na Cláusula 4.5 abaixo.

1.1.1 Para os fins deste Contrato:

I. "Documentos da Operação" tem o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

II. "Garantia" significa a presente Alienação Fiduciária; e

III. "Obrigações Garantidas" significam **(i)** as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Devedora, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures, da remuneração das Debêntures, dos encargos moratórios e dos demais encargos, relativos às Debêntures e à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI,

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

nos termos previstos no Termo de Securitização; **(iii)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e e aos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação; e **(iv)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da presente Alienação Fiduciária;

1.2 A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre:

I. a integral quitação das Obrigações Garantidas; e

II. a integral excussão dos Ativos Alienados Fiduciariamente, desde que a Outorgada tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável. Não obstante a acima disposto, a integral excussão dos Ativos alienados Fiduciariamente não implica em quitação automática das Obrigações Garantidas por parte da Outorgada.

1.2.1 Ocorrendo os eventos a que se refere a Cláusula 1.2 acima, incisos I e II, a Outorgada deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da ocorrência do respectivo evento, e desde que, nesse período, não haja questionamento, pela Outorgada, acerca dos valores recebidos, enviar às Outorgantes comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato e da Alienação Fiduciária; e (ii) autorizando as Outorgantes a averbar a liberação da Alienação Fiduciária no contrato social das Sociedades e nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 abaixo.

1.3 Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

I. principal: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Principal"), podendo esse valor ser diminuído proporcionalmente conforme Cláusula 3.4.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, neste caso limitado ao montante mínimo de R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais);

II. data de vencimento: 23 de abril de 2020 (ou, se tal data não for um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente) ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

III. taxa de juros: juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização, até a Data de Vencimento;

IV. forma de pagamento: A amortização do Principal e o pagamento da Remuneração serão realizadas em parcela única, na Data de Vencimento ressalvados os pagamentos em decorrência do vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

V. encargos moratórios: **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(b)** bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios") sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e

VI. praça de pagamento: praça de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.4 As Outorgantes, que representam a totalidade dos sócios das Sociedades, neste ato, **(i)** aprovam a constituição da Alienação Fiduciária sobre os respectivos Ativos Alienados Fiduciariamente; **(ii)** em caso de excussão dos Ativos Alienados Fiduciariamente, nos termos previstos neste Contrato, renunciam a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar sua livre e integral excussão, exequibilidade e transferência, estendendo-se tal renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência, de venda conjunta, de *tag along*, de *drag along* ou outros previstos em lei ou em qualquer documento, incluindo o contrato social ou qualquer acordo de sócios, existente ou que venha a ser celebrado; e **(iii)** se obrigam a seguir as determinações relativas ao exercício do direito de voto, nos termos da Cláusula 4 abaixo.

2. APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1 Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária, as Outorgantes, de forma solidária, se obrigam, às suas expensas, a:

I. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato, entregar à Outorgada cópia:

(a) do protocolo para arquivamento da alteração ao contrato social da respectiva Sociedade a que se refere o inciso II abaixo na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"); e

(b) do protocolo para registro deste Contrato no cartório de registro de títulos e documentos a que se refere o inciso III abaixo;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

II. no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato ou contados da data de qualquer alteração ao respectivo contrato social, conforme o caso, entregar à Outorgada cópia autenticada da alteração ao contrato social da respectiva Sociedade, devidamente arquivada na JUCESP, contendo a seguinte declaração: *"Nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", celebrado em 4 de outubro de 2017, tendo como garantidoras a Even Construtora e Incorporadora S.A., CNPJ/MF nº 43.470.988/0001-65 e a Evenpar Participações Societárias Ltda., CNPJ/MF nº 10.564.728/0001-08, e seus aditamentos, a totalidade das quotas de emissão da Sociedade, representativas da totalidade de seu capital social votante e total, estão alienadas fiduciariamente e sujeitas a restrições de transferência, de oneração e de voto, na forma prevista no contrato acima mencionado.*";

III. a cada 6 (seis) meses contados da data de celebração deste Contrato, entregar à Outorgada certidão simplificada emitida pela JUCESP de cada uma das Sociedades; e

IV. no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar à Outorgada via original deste Contrato registrado ou do respectivo aditamento a este Contrato averbado, conforme o caso, no cartório de registro de títulos e documentos da sede das Partes.

2.1.1 As Outorgantes, de forma solidária, se obrigam, às suas expensas, a cumprir qualquer outro requerimento legal que venha a ser aplicável e necessário à preservação e/ou ao exercício dos direitos da Outorgada constituídos neste Contrato.

2.2 As Outorgantes e as Sociedades, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e durante a vigência deste Contrato, nos termos da Cláusula 1.2 acima, nomeiam a Outorgada sua procuradora, para, caso não cumpram qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 2.1 acima (e subcláusula), sem prejuízo da configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária pelas Outorgantes, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representá-las perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seu nome, **(i)** notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; **(ii)** praticar atos perante os cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 acima, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e **(iii)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato nos estritos termos deste Contrato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos.

2.2.1 A Outorgada poderá contratar, ao preço e condições normais de mercado, às expensas das Outorgantes e/ou das Sociedades, terceiros para a prestação de serviços de descritos na Cláusula 2.2 acima.

3. PERCENTUAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1 As Outorgantes, de forma solidária, se obrigam a sempre manter, na Alienação Fiduciária, quotas de emissão das Sociedades representativas da totalidade do capital social votante e total das Sociedades, em percentual equivalente à 180% (cento e oitenta por cento) do valor do saldo devedor das Debêntures ("Percentual da Alienação Fiduciária").

3.1.1 Para os fins de apuração do Percentual da Alienação Fiduciária, as Outorgantes e/ou as Sociedades, de forma solidária, se obrigam a disponibilizar em sua sede, até o 90º (nonagésimo) dia corrido, no caso de semestre findo em 31 de dezembro, e 45º (quadragésimo quinto) Dia Útil no caso de semestre findo em 30 de junho, a partir desta data, para consulta pela Outorgada e pelo Agente Fiduciário, laudo de avaliação do valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente calculado nos termos previstos no Anexo I ("Laudo de Avaliação") preparado por uma das seguintes empresas especializadas: (i) Grant Thornton Brasil; (ii) Ernst & Young Auditores Independentes S/S; (iii) Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes; (iv) Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda.; (v) KPMG Assessores Ltda. ou (vi) BDO RCS Auditores e Consultores Ltda. – EPP ("Empresas Especializadas"), a qual poderá ser escolhida a exclusivo critério da Devedora, sem necessidade de qualquer aprovação prévia da Outorgada ou dos Titulares de CRI. Caso autorizado pela Empresa Especializada, as Outorgantes e/ou as Sociedades deverão enviar cópia do Laudo de Avaliação para a Outorgada e Agente Fiduciário dentro do mesmo prazo descrito acima.

3.1.2 O Percentual da Alienação Fiduciária será apurado pela Outorgada com base no Laudo de Avaliação nos termos e prazo da Cláusula 3.1.1 acima.

3.2 Caso a Outorgada verifique o descumprimento do Percentual da Alienação Fiduciária:

I. a Outorgada deverá comunicar, por escrito, em até 2 (dois) Dias Úteis às Outorgantes, sobre o não atendimento ao Percentual da Alienação Fiduciária e a necessidade de reforço da garantia para atendimento do Percentual da Alienação Fiduciária;

II. as Outorgantes deverão em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento do comunicado referido no item "I" acima apresentar a Outorgada nova garantia, a qual dependerá de prévia aprovação pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que todas as despesas relacionadas com a constituição da nova garantia deverão ser arcadas pela Devedora ou a quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Outorgada pelo pagamento, diretamente ou através de reembolso à Outorgada; e

III. caso a nova garantia seja aceita pelos Titulares dos CRI e o respectivo contrato seja assinado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a aprovação pelos Titulares dos CRI da nova garantia, não estará configurado um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), nos termos da Cláusula 5.2.1, alínea (c), Escritura de Emissão de Debêntures.

O Oficial R.I.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

3.3 Caso seja verificado que o Percentual da Alienação Fiduciária corresponde a um percentual superior à 180% (cento e oitenta por cento) do valor do saldo devedor das Debêntures e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures):

I. as Outorgantes poderão comunicar, por escrito, em até 5 (cinco) Dias Úteis, à Outorgada, sobre o excesso do Percentual da Alienação Fiduciária e requisitar a liberação das Quotas Alienadas Fiduciariamente de forma a reestabelecer o Percentual da Alienação Fiduciária;

II. a Outorgada deverá em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento do comunicado referido no item "I" acima, tomar todas as medidas e celebrar todos os instrumentos necessários para a liberação da garantia de forma a reestabelecer o Percentual da Alienação Fiduciária, a qual independerá de prévia aprovação pelos titulares dos CRI, sendo certo que todas as despesas relacionadas com liberação das Quotas Alienadas Fiduciariamente deverão ser arcadas pela Devedora ou a quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Outorgada pelo pagamento, diretamente ou através de reembolso à Outorgada; e

III. com a liberação das Quotas Alienadas Fiduciariamente, as Partes se comprometem a celebrar o aditamento a este Contrato no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do comunicado referido no item "I" acima, sendo certo que a referida liberação não representa qualquer infração ao disposto em qualquer um dos Documentos da Operação.

3.4 As Outorgantes, de forma solidária, se obrigam a, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, da Outorgada nesse sentido, atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Percentual da Alienação Fiduciária.

4. EXERCÍCIO DOS DIREITOS INERENTES AOS ATIVOS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

4.1 Observado o disposto na Cláusula 4.2 abaixo, as Outorgantes poderão, com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente, exercer ou deixar de exercer todos e quaisquer direitos, inclusive de voto, previstos em lei e nos contratos sociais das Sociedades, exceto com relação às seguintes matérias, caso em que o exercício, pelas Outorgantes, do direito de voto referente a quaisquer quotas de emissão de qualquer das Sociedades de sua titularidade, quanto a tais matérias, estará sujeito, sob pena de nulidade e ineficácia de tais votos, à autorização prévia e por escrito da Outorgada:

I. qualquer alteração nas características das quotas de emissão de qualquer das Sociedades;

II. criação de nova espécie ou classe de quotas de emissão de qualquer das Sociedades;

III. fusão, incorporação, cisão, transformação em outro tipo societário, ou qualquer outra operação similar envolvendo qualquer das Sociedades;

1831687

MICROFILME

IV. redução do capital de qualquer das Sociedades, exceto se, cumulativamente:

(a) não estiver em curso **(i)** qualquer inadimplemento, por qualquer das Outorgantes e/ou por qualquer das Sociedades, de qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação de que sejam parte; e/ou **(ii)** qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);

(b) o Percentual da Alienação Fiduciária permanecer atendido; e

(c) a redução de capital não importar, de qualquer forma, redução da capacidade operacional da respectiva Sociedade;

V. extinção, liquidação, dissolução, pedido de autofalência ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial de qualquer das Sociedades;

VI. outorga de opção de compra de quotas de emissão de qualquer das Sociedades;

VII. conversão de quaisquer quotas de emissão de qualquer das Sociedades em qualquer outro tipo de valor mobiliário; ou

VIII. qualquer alteração ao contrato social de qualquer das Sociedades com relação (i) às matérias indicadas acima; e (ii) aos respectivos objetos sociais de cada uma das Sociedades que alterem a atividade principal da respectiva Sociedade, exceto pela inclusão de especificação dos empreendimentos a serem desenvolvidos pelas Sociedades.

4.2 Na ocorrência e enquanto estiver em curso **(i)** qualquer inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer das Sociedades, de qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação de que seja parte; e/ou **(ii)** qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o exercício, pelas Outorgantes, do direito de voto referente a quaisquer quotas de emissão das Sociedades de sua titularidade, quanto a quaisquer matérias , estará sujeito, sob pena de nulidade e ineficácia de tais votos, à autorização prévia e por escrito da Outorgada (observado o disposto na Cláusula 9 abaixo).

4.3 Para os fins das Cláusulas 4.1 e 4.2 abaixo, **(i)** as Outorgantes, de forma solidária, se obrigam a enviar, por meio físico ou eletrônico, comunicação escrita à Outorgada, informando-a **(a)** da intenção de deliberar sobre o respectivo evento societário; **(b)** se for o caso, de quando ocorrerá a convocação para a deliberação de tal evento; e **(c)** solicitando o consentimento formal da Outorgada (observado o disposto na Cláusula 9 abaixo) para exercer o direito de voto no evento societário a que a notificação se referir; **(ii)** em ocorrendo a convocação do respectivo evento societário, as Outorgantes, de forma solidária, se obrigam a, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de convocação de tal evento societário, enviar comunicação escrita à Outorgada, informando-a de tal convocação e solicitando o consentimento formal da Outorgada (observado o disposto na Cláusula 9 abaixo) para exercer o direito de voto no evento societário a que a notificação se referir; e **(iii)** desde que tenha recebido a(s)

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

notificação(ões) a que se refere(m) o item (i) acima e, se for o caso, o item (ii) acima, a Outorgada deverá responder por escrito às Outorgantes até o terceiro Dia Útil anterior à data do respectivo evento societário, observado, entretanto, que a falta de manifestação, por escrito, da Outorgada, implicará a proibição das Outorgantes de exercer o direito de voto nos termos das Cláusulas 4.1 e 4.2 abaixo.

4.4 Em decorrência do disposto nesta Cláusula 4, as Outorgantes (por representante legal constituído e aceito nos termos da legislação aplicável e do contrato social das Sociedades), de forma solidária, se obrigam a comparecer aos eventos societários das Sociedades (*i.e.*, reuniões prévias, deliberações de sócios, reuniões de conselho de administração, reuniões de diretoria, conforme aplicável) e, se assim autorizadas de acordo com o disposto nesta Cláusula 4, exercer seu direito de voto.

4.5 Os Dividendos são objeto da Alienação Fiduciária, observado que:

I. desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, os Dividendos serão liberados, podendo ser distribuídos livremente para as Outorgantes; ou

II. caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures:

(a) enquanto tal Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures não tiver acarretado o vencimento antecipado (automático ou não) das Obrigações Garantidas, as Outorgantes e as Sociedades se obrigam a não efetuar qualquer distribuição ou pagamento de Dividendos; ou

(b) caso tal Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures acarrete o vencimento antecipado (automático ou não) das Obrigações Garantidas, será aplicável o disposto na Cláusula 5.2 abaixo.

5. EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

5.1 Na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas na Data de Vencimento sem os respectivos pagamentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a propriedade dos Ativos Alienados Fiduciariamente se consolidará em nome da Outorgada, e a Outorgada deverá, de boa-fé, excutir os Ativos Alienados Fiduciariamente, no todo ou em parte, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, podendo, inclusive, conferir opção ou opções de compra sobre os Ativos Alienados Fiduciariamente. Para tanto, a Outorgada fica autorizada, pelas Outorgantes, em caráter irrevogável e irretratável, a alienar, ceder, vender ou transferir os Ativos Alienados Fiduciariamente, utilizando o produto obtido na amortização ou, se possível, quitação, das Obrigações Garantidas devidas e não pagas, e de todos e quaisquer tributos e despesas incidentes sobre a alienação, cessão, venda ou transferência das Ativos Alienados Fiduciariamente, ou incidentes sobre o pagamento à Outorgada do montante de seus créditos, entregando, ao final, às Outorgantes, o valor que porventura sobejar, ficando a Outorgada, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato, autorizada, na qualidade de mandatária das Outorgantes, a firmar, se necessário, quaisquer

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, sendo-lhe conferidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "*ad judicia*" e "*ad negotia*", incluindo, ainda, conforme aplicável, os previstos no artigo 66-B da Lei 4.728, e no Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

5.2 Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 5, inclusive a título de Dividendos pagos às Quotas Alienadas Fiduciariamente a partir da data do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas na Data de Vencimento sem os respectivos pagamentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 5 não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na seguinte forma: (i) Despesas do Patrimônio Separado que não tenham sido devidamente pagas pela Devedora e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado; (ii) Encargos Moratórios das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) Amortização das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de remuneração, encargos moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial, observado o disposto na Cláusula 1.2 acima.

5.3 As Outorgantes e as Sociedades, de forma solidária, se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com a Outorgada em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 5, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução dos Ativos Alienados Fiduciariamente.

5.4 A Evenpar, desde já, concorda e reconhece que, ocorrendo a excussão da Alienação Fiduciária, **(i)** não terá qualquer direito de reaver da Outorgada e/ou do(s) adquirente(s) dos Ativos Alienados Fiduciariamente, qualquer valor pago a título de pagamento de qualquer parcela das Obrigações Garantidas com os valores decorrentes da excussão dos Ativos Alienados Fiduciariamente, não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas; e **(ii)** a ausência de sub-rogação não implica enriquecimento sem causa da Outorgada e/ou do(s) adquirente(s) dos Ativos Alienados Fiduciariamente, haja vista que o valor residual de venda dos Ativos Alienados Fiduciariamente será restituído às Outorgantes após a integral quitação das Obrigações Garantidas.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS OUTORGANTES E DAS SOCIEDADES

6.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação dos quais as Outorgantes sejam parte ou em lei, as Outorgantes e as Sociedades, de forma solidária, se obrigam a:

6º Oficial R.I.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

I. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para **(a)** a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação de que sejam parte; e **(b)** o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas;

II. manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;

III. defender-se, às suas expensas, de forma tempestiva e eficaz (desde válida e legalmente citada ou notificada), de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, qualquer dos Ativos Alienados Fiduciariamente, este Contrato, qualquer dos demais Documentos da Operação de que sejam parte e/ou o integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, bem como informar a Outorgada, por escrito, sobre qualquer evento a que se refere este inciso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência, não garantindo, no entanto, o resultado favorável na demanda;

IV. pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Ativos Alienados Fiduciariamente, mantendo-as em dia com todos os tributos incidentes, seja em virtude de novas disposições legais e regulamentares, seja por interpretação das existentes, exibindo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, quando solicitados previamente por escrito pela Outorgada, os comprovantes de cada pagamento;

V. tratar qualquer sucessor da Outorgada como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Outorgada nos termos dos Documentos da Operação;

VI. na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas na Data de Vencimento sem os respectivos pagamentos, não obstar quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão da Alienação Fiduciária, conforme estabelecido neste Contrato;

VII. não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato, em qualquer dos demais Documentos da Operação ou na legislação aplicável; e

VIII. com relação a qualquer dos Ativos Alienados Fiduciariamente e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, ou constituir qualquer Ônus (assim definido como **(i)** qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio,

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

preferência ou prioridade, ou **(ii)** qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou **(iii)** qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais ("Ônus")) (exceto pela Alienação Fiduciária) sob os Ativos Alienados Fiduciariamente e/ou a qualquer dos direitos a este inerentes, nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto se previamente autorizado pela Outorgada.

IX. tomar quaisquer medidas que sejam necessárias com vistas à validade, eficácia e preservação dos Ativos Alienados Fiduciariamente e da garantia criada pelo presente Contrato, bem como defender a si mesma e a Fiduciária, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que afete diretamente os Ativos Alienados Fiduciariamente e/ou este Contrato;

X. sem o prévio consentimento por escrito dos titulares dos CRI, não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar as Quotas Alienadas com terceiros, nem sobre elas constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia;

XI. reforçar a garantia, nos casos previstos no presente Contrato;

XII. manter o Percentual da Alienação Fiduciária;

XIII. enviar para a Outorgada na periodicidade estipulada neste Contrato o Laudo de Avaliação; e

XIV. sem o prévio consentimento por escrito dos titulares dos CRI, não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar parte substancial ou a totalidade dos terrenos, lotes ou demais bens e direitos da Sociedade, nem sobre eles constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia, exceto se estes forem inservíveis ou obsoletos, em caso de sua substituição por novos de idêntica finalidade, ou, ainda, se estes forem objeto de constituição de quaisquer tipos de garantias para financiamentos contratados junto a instituições financeiras com o objetivo de financiar as atividades da Sociedade, incluindo, mas sem qualquer limitação, financiamentos imobiliários na modalidade de planos empresários.

7. DECLARAÇÕES DAS OUTORGANTES E DAS SOCIEDADES

7.1 As Outorgantes e as Sociedades, conforme o caso, neste ato e nesta data, declaram que:

I. cada uma das Outorgantes é sociedade devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras, e cada uma das

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

Sociedades é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária limitada, de acordo com as leis brasileiras;

II. estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

III. os representantes legais das Outorgantes e das Sociedades que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome das Outorgantes e das Sociedades, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

IV. este Contrato, os demais Documentos da Operação, e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes das Outorgantes e das Sociedades, conforme aplicável, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

V. exceto pelas formalidades previstas neste Contrato nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

VI. a celebração, os termos e as condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas **(a)** não infringem o estatuto social ou o contrato social, conforme aplicável, das Outorgantes e/ou de qualquer das Sociedades; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual as Outorgantes e/ou qualquer das Sociedades seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual as Outorgantes e/ou qualquer das Sociedades seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(ii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo das Outorgantes e/ou de qualquer das Sociedades, exceto pela Alienação Fiduciária; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que as Outorgantes e/ou qualquer das Sociedades e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete as Outorgantes e/ou qualquer das Sociedades e/ou qualquer de seus ativos;

VII. estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

VIII. têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé;

IX. exceto com relação àqueles que estejam sendo questionados de boa fé, está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades;

X. possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase tempestiva de renovação nos termos da legislação aplicável;

XI. (a) cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; (b) adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social; (c) cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais; e (d) é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Outorgada de quaisquer responsabilidades;

XII. inexiste, para fins de emissão de Debêntures e formalização da Escritura de Emissão das Debêntures: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Alienação Fiduciária e/ou os CRI;

XIII. as demonstrações financeiras, consolidadas e auditadas, relativas aos períodos findos em 31 dezembro de 2016 e 30 de junho de 2017 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Devedora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Devedora;

XIV. as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Devedora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

XV. as informações constantes do Formulário de Referência da Devedora nos termos da Instrução CVM 480 e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Devedora;

XVI. não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação ao qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal pela Emissora que possa vir a afetar a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito das Debêntures e da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como dos demais Documentos da Operação;

XVII. respeita a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") e que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

XVIII. não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Devedora;

XIX. cumprem e fazem com que seus diretores e membros do conselho de administração, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicável, (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicável; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Outorgada, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Outorgada exclusivamente por meio de transferência bancária;

XX. não tem conhecimento da existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional ou estrangeiro, conforme aplicável contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Devedora, por seus controladores, por suas

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

controladas, por suas coligadas e seus respectivos diretores, funcionários, prepostos e/ou agentes, bem como seus consultores e assessores;

XXI. mantém políticas e procedimentos internos que visam a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção;

XXII. até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: (a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

XXIII. as declarações prestadas pelas Outorgantes e pelas Sociedades neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, são verdadeiras e corretas;

XXIV. o valor do capital social da Aigle, nesta data, totalmente subscrito e integralizado, é de R$39.026.368,00 (trinta e nove milhões, vinte e seis mil, trezentos e sessenta e oito reais), representado por 39.026.368 (trinta e nove milhões, vinte e seis mil, trezentas e sessenta e oito) quotas, com valor nominal unitário de R$1,00 (um real), e não existem quaisquer opções, direitos de preferência ou quaisquer outros direitos de emissão ou subscrição de quotas ou de valores mobiliários conversíveis em quotas de emissão da Aigle;

XXV. o valor do capital social da Macaúva, nesta data, totalmente subscrito e integralizado, é de R$50.346.101,00 (cinquenta milhões, trezentos e quarenta e seis mil, cento e um reais), representado por 50.346.101 (cinquenta milhões, trezentas e quarenta e seis mil cento e uma) quotas, com valor nominal unitário de R$1,00 (um real), e não existem quaisquer opções, direitos de preferência ou quaisquer outros direitos de emissão ou subscrição de quotas ou de valores mobiliários conversíveis em quotas de emissão da Macaúva;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

XXVI. o valor do capital social da Mofarrej, nesta data, totalmente subscrito e integralizado, é de R$33.905.143,00 (trinta e três milhões, novecentos e cinco mil, cento e quarenta e três reais), representado por 33.905.143 (trinta e três milhões, novecentas e cinco mil, cento e quarenta e três) quotas, com valor nominal unitário de R$1,00 (um real), e não existem quaisquer opções, direitos de preferência ou quaisquer outros direitos de emissão ou subscrição de quotas ou de valores mobiliários conversíveis em quotas de emissão da Mofarrej;

XXVII. o valor do capital social da Migliano, nesta data, totalmente subscrito e integralizado, é de R$85.412.962,00 (oitenta e cinco milhões, quatrocentos e doze mil, novecentos e sessenta e dois reais), representado por 85.412.962 (oitenta e cinco milhões, quatrocentas e doze mil, novecentas e sessenta e duas) quotas, com valor nominal unitário de R$1,00 (um real), e não existem quaisquer opções, direitos de preferência ou quaisquer outros direitos de emissão ou subscrição de quotas ou de valores mobiliários conversíveis em quotas de emissão da Migliano;

XXVIII. as Outorgantes são legítimas titulares, beneficiárias e possuidoras de 39.026.368 (trinta e nove milhões, vinte e seis mil, trezentas e sessenta e oito) quotas de emissão da Aigle, com valor nominal unitário de R$1,00 (um real), representativas da totalidade do capital social votante e total da Aigle;

XXIX. as Outorgantes são legítimas titulares, beneficiárias e possuidoras 50.346.101 (cinquenta milhões, trezentas e quarenta e seis mil cento e uma) quotas de emissão da Macaúva, com valor nominal unitário de R$1,00 (um real), representativas da totalidade do capital social votante e total da Macaúva;

XXX. as Outorgantes são legítimas titulares, beneficiárias e possuidoras de 33.905.143 (trinta e três milhões, novecentas e cinco mil, cento e quarenta e três) quotas de emissão da Mofarrej, com valor nominal unitário de R$1,00 (um real), representativas da totalidade do capital social votante e total da Mofarrej;

XXXI. as Outorgantes são legítimas titulares, beneficiárias e possuidoras de 85.412.962 (oitenta e cinco milhões, quatrocentas e doze mil, novecentas e sessenta e duas) quotas de emissão da Migliano, com valor nominal unitário de R$1,00 (um real), representativas da totalidade do capital social votante e total da Migliano;

XXXII. as Outorgantes são as únicas e legítimas titulares, beneficiárias e possuidoras dos Ativos Alienados Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus (exceto pela Alienação Fiduciária), não existindo qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a Alienação Fiduciária e/ou qualquer dos Ativos Alienados Fiduciariamente;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

XXXIII. inexistem inquéritos civis termos de ajustamento de conduta ou processos administrativos envolvendo a Macaúva, a Mofarrej, a Aigle e a Migliano ou os imóveis dos quais a Macaúva, a Mofarrej, a Aigle e a Migliano são proprietárias;

XXXIV. os imóveis de propriedade das Sociedades foram devidamente adquiridos, tendo sido tal aquisição realizada livre de quaisquer vícios, fraude a execução, fraude a credores ou qualquer outra situação que possa invalidar ou expor a risco a aquisição realizada, conforme verificado à época pelas Outorgantes e/ou pelas Sociedades, conforme o caso, mediante análise dos documentos pertinentes, estando a propriedade dos referidos imóveis pelas Sociedades as únicas e legítimas proprietárias de tais imóveis, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não existindo atualmente ou na época de sua aquisição qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, então em curso ou iminente, que possa ou pudesse, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a aquisição dos imóveis pelas Sociedades;

XXXV. as Outorgantes possuem todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar fiduciariamente os Ativos Alienados Fiduciariamente à Outorgada, nos termos deste Contrato;

XXXVI. mediante a anotação e os registros a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;

XXXVII. mediante a anotação e os registros a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária constituirá, em favor da Outorgada, a propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre os Ativos Alienados Fiduciariamente; e

XXXVIII. todos os poderes outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.

7.2 As Outorgantes e as Sociedades, de forma solidária, em caráter irrevogável e irretratável, se obrigam a indenizar a Outorgada por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Outorgada em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1 acima.

7.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.2 acima, as Outorgantes e as Sociedades obrigam-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar(em) conhecimento, a Outorgada caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

8. COMUNICAÇÕES

8.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento. Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

I. para as Outorgantes:

Even Construtora e Incorporadora S.A.
Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo, SP – CEP 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

Evenpar Participações Societárias Ltda.
Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo, SP – CEP 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

II. para a Outorgada:

Ápice Securitizadora S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo, SP – CEP 01407-200
At. Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@apicesec.com.br // juridico@apicesec.com.br

III. para as intervenientes anuentes:

Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo, SP – CEP 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo, SP – CEP 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo, SP – CEP 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo, SP – CEP 01455-000
At.: Vinicius Mastrorosa
Telefone: (11) 3377-3268
E-mail: vmastrorosa@even.com.br

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

9. MANIFESTAÇÃO PRÉVIA TITULARES DOS CRI

9.1 Para os fins deste Contrato, todas as decisões a serem tomadas pela Outorgada dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

10.2 As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

10.3 Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

10.4 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

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

10.6 As Outorgantes e as Sociedades, de forma solidária, se obrigam, como condição deste Contrato, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Outorgada o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

10.7 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido por qualquer das Outorgantes e/ou por qualquer das Sociedades no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade das Outorgantes e/ou das Sociedades, conforme o caso, não cabendo à Outorgada qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

10.8 Qualquer custo ou despesa razoável e comprovadamente incorrido pela Outorgada em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção, excussão e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Outorgada previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Devedora, devendo ser reembolsado à Outorgada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada de cópia dos respectivos comprovantes. Os eventuais registros e averbações deste Contrato realizados pela Outorgada não isentam a configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária pelas Outorgantes e pelas Sociedades, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

10.9 É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

10.10 As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

10.11 Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil.

10.12 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, a Outorgada terá todos os benefícios e proteções que lhe foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

10.13 Para os fins deste Contrato, considera-se "Dia Útil" **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na República Federativa do Brasil.

10.14 As Outorgantes, neste ato, entregam à Outorgada:

I. com relação à Devedora, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 8BEA.0772.521C.DAE8, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

Geral da Fazenda Nacional em 04 de agosto de 2017, com validade até 31 de janeiro de 2018; e

II. com relação à Evenpar, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 4E35.3C0D.C6F0.8145, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em 04 de agosto de 2017, com validade até 26 de fevereiro de 2018.

11. LEI DE REGÊNCIA

11.1 Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

12. FORO

12.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

São Paulo, 4 de outubro de 2017.

(As assinaturas seguem nas 2 (duas) páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado entre Even Construtora e Incorporadora S.A., Evenpar Participações Societárias Ltda., Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 1/8.

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome: Dany Muszkat
Cargo: CPF: 249.045.048-44

Nome: João Eduardo de Azevedo Silva
Cargo: CPF: 213.955.338-14

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial

Emol.	R$ 10.132,86
Estado	R$ 2.879,89
Ipesp	R$ 1.971,11
R. Civil	R$ 533,30
T. Justiça	R$ 695,43
M. Público	R$ 486,38
Iss	R$ 212,38
Total	R$ 16.911,35

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **1.831.687** em **09/10/2017** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.831.687**, em títulos e documentos.
São Paulo, 09 de outubro de 2017

Radislau Lamotta - Oficial
Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado

Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado entre Even Construtora e Incorporadora S.A., Evenpar Participações Societárias Ltda., Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 2/8.

EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

Nome: Dany Muszkat
Cargo: CPF: 249.045.048-44

Nome: João Eduardo de Azevedo Silva
Cargo: CPF: 213.955.338-14

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado entre Even Construtora e Incorporadora S.A., Evenpar Participações Societárias Ltda., Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 3/8.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Fernando Cesar Brasileiro
RG: 17.025.342
CPF: 082.354.358-70

Nome:
Cargo:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

AIGLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Dany Muszkat
CPF: 249.045.048-44

Nome:
Cargo:

João Eduardo de Azevedo Silva
CPF: 213.955.338-14

8º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

MACAÚVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Dany Muszkat
Cargo: CPF: 249.045.048-44

Nome: João Eduardo de Azevedo Silva
Cargo: CPF: 213.955.338-14

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado entre Even Construtora e Incorporadora S.A., Evenpar Participações Societárias Ltda., Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 6/8.

MOFARREJ 1215 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Dany Muszkat
Cargo: CPF: 249.045.048-44

Nome: João Eduardo de Azevedo Silva
Cargo: CPF: 213.955.338-14

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado entre Even Construtora e Incorporadora S.A., Evenpar Participações Societárias Ltda., Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 8/8.

Testemunhas:

Nome:	Vânia Regina de Souza	Nome:	Ana Medeiros Akagui
Id.:	RG: 13.488.814-5 - SSP	Id.:	R.G. 6.056.709 -0
CPF/MF:	CPF: 041.078.878-39	CPF/MF:	CPF. 754.515.818-00

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

9º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831687
MICROFILME

ANEXO I

METODOLOGIA DE CÁLCULO

METODOLOGIA DE CÁLCULO

O laudo de avaliação das quotas de emissão das Sociedades será obtido com base no somatório da Parcela 1 e da Parcela 2, conforme definidas abaixo, sendo que de referido somatório serão deduzidos os Empréstimos e Financiamentos Bancários (Saldo Contábil) contratados pela Even e que tenham como garantia ativos pertencentes às Sociedades.

LOTES CUJOS EMPREENDIMENTOS AINDA NÃO FORAM LANÇADOS COMERCIALMENTE ("Parcela 1"):

Valor de aquisição do imóvel objeto do empreendimento, comprovado mediante a apresentação do título aquisitivo do referido imóvel, sem que seja aplicado qualquer atualização sobre o valor.

LOTES CUJOS EMPREENDIMENTOS FORAM LANÇADOS COMERCIALMENTE ("Parcela 2"):

Resultado da soma (i) dos saldos das contas contábeis da respectiva Sociedade descritas abaixo, os quais, exceto pelo Valor Nominal de Vendas das Unidades em Estoque, deverão ser revisados (no contexto das informações trimestrais consolidadas da Even) ou auditados (no contexto das demonstrações finais consolidadas da Even), por uma das empresas de auditoria listadas na Cláusula 3.1.1. deste Contrato, na data da avaliação, mediante a entrega ou disponibilização para verificação, nos termos da Cláusula 3.1.1 deste Contrato, de documento elaborado pela empresa de auditoria atestando a revisão ou auditoria realizada, (ii) acrescido do valor nominal de venda das unidades em estoque dos empreendimentos lançados e deduzido o custo orçado a incorrer dos empreendimentos lançados, conforme abaixo:

(+) Caixa e Bancos (Saldo Contábil)
(+) Aplicações Financeiras (Saldo Contábil)
(+) Contas a Receber de Clientes (Acrescido das Receitas a Apropriar) (Saldo Contábil)
(+) Valor Nominal de Vendas das Unidades em Estoque (comprovada mediante avaliação por uma das seguintes empresas avaliadoras: CB Richard Ellis, Colliers, Jones Lang Lasalle ou Dexter Engenharia, sendo certo que a avaliação deverá, obrigatoriamente, utilizar para fins comparativos, no mínimo, 10 elementos comparativos para cada empreendimento)
(-) Fornecedores (Saldo Contábil)
(-) Terrenos a Pagar (Saldo Contábil)
(-) Empréstimos e Financiamentos Bancários (Saldo Contábil)

(-) Custo Orçado a Incorrer dos Empreendimentos Lançados (Saldo Contábil)

= Valor dos Empreendimentos Lançados

Para os fins deste Anexo IV o termo "Saldo Contábil" significa o valor apresentado nas demonstrações financeiras em determinada data base, resultado da diferença entre os débitos e os créditos ocorridos em cada conta contábil.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

- CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, COM COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 94ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento, as partes abaixo qualificadas:

1. **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, CEP 04538-132, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"); e

2. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

3. **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Even" ou "Devedora"); e

4. **ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, Sala 13X, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.123.273/0001-51 ("Cedente", sendo o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e a Cedente doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) A Devedora celebrará com a Cedente, com a interveniência e anuência da Emissora, da Evenpar Participações Societárias Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 4M, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.564.728/0001-08 ("Evenpar") e da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante"), o "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ação, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Escritura de Emissão"), o qual preverá a emissão de 200.000 (duzentas mil) debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, da 10ª (décima) emissão da

Devedora ("Debêntures"), a serem subscritas de forma privada pela Cedente;

(ii) Por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado entre a Cedente e a Instituição Custodiante, será emitida, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural ("CCI"), representativa da totalidade do crédito imobiliário oriundo das Debêntures, com valor nominal de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Crédito Imobiliário"), de acordo com as condições ali previstas;

(iii) Por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Cedente, a Emissora e a Devedora ("Contrato de Cessão"), a Cedente cederá à Emissora o Crédito Imobiliário, observados os termos e as condições do Contrato de Cessão;

(iv) Em virtude da cessão, pela Cedente à Securitizadora, da totalidade do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, a Devedora e a Evenpar, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão) constituirão em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social das seguintes sociedades ("SPEs Garantia"), de sua respectiva titularidade: **(a)** Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 10X, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.133.296/0001-47; **(b)** Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 05P, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.597.878/0001-06; **(c)** Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06L, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.244.645/0001-44; e **(d)** Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Hungria, n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 04S, Jardim Europa, CEP 01455-500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.267.694/0001-70, nos termos do *"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia"* a ser celebrado entre a Devedora, a Evenpar, a Securitizadora e as SPEs Garantia, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(v) A Emissora, por sua vez, irá vincular a totalidade do Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 94ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão" ou "Oferta", respectivamente), por meio do "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514") e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414");

(vi) Na reunião de diretoria da Emissora, realizada em 7 de agosto de 2017, cuja ata

foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 377.752/17-4 em 18 de agosto de 2017 e publicada no jornal "DCI – Diário do Comércio, Indústria e Serviços" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 12 de setembro de 2017 ("Reunião de Diretoria"), foi deliberada e aprovada a Emissão dos CRI, que serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de distribuição, com Compromisso de Subscrição (abaixo definido), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM 414 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta");

(vii) Em linha com a aprovação da Reunião de Diretoria, a Emissora e o Agente Fiduciário irão celebrar o Termo de Securitização, por meio do qual, dentre outras disposições, o Agente Fiduciário será nomeado o representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI;

(viii) A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 414 e constituída na forma da Lei nº 9.514, cujo objeto social é, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514;

(ix) O Coordenador Líder é uma instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizado a operar no mercado de capitais e concorda em realizar a distribuição dos CRI junto ao público, sob o regime de melhores esforços de colocação, com Compromisso de Subscrição, nos termos deste Contrato (conforme abaixo definido);

(x) A Emissora pretende contratar o Coordenador Líder para prestar os serviços relacionados à colocação dos CRI junto ao público, na forma prevista pela Instrução CVM 400; e

(xi) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato (conforme abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Desta maneira, as Partes celebram o presente "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Contrato"), regido pelas cláusulas a seguir.

Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Termo de Securitização e/ou no Prospectos (abaixo definidos), conforme o caso; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos não expressamente estipulados em dias úteis serão contados em dias corridos.

1. CONDIÇÕES DA OFERTA

Observados os termos e condições deste Contrato, a Emissora contrata o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI, observadas as condições descritas a seguir.

1.1. Aprovações societárias

1.1.1. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas por deliberação na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 7 de agosto de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob nº 377.752/17-4 em 18 de agosto de 2017 e publicada no jornal "DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 12 de setembro de 2017.

1.1.2. A subscrição e integralização das Debêntures, a cessão do Crédito Imobiliário e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados na reunião de sócios da Cedente realizada em 11 de agosto de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 399.121/17-1 em 28 de agosto de 2017.

1.1.3. A emissão das Debêntures foi aprovada na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 11 de agosto de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 399.028/17-1 em 28 de agosto de 2017, conforme retificada e ratificada pelo Conselho de Administração da Devedora em 13 de setembro de 2017, cuja ata será arquivada na JUCESP.

1.1.4. A Alienação Fiduciária de Quotas, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) de que seja parte, foi realizada, também, com base nas deliberações tomadas em reunião de sócios da Evenpar, realizada em 11 de agosto de 2017, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob nº 399.120/17-8 em 28 de agosto de 2018, conforme retificada e ratificada pelos sócios da Evenpar em 13 de setembro de 2017, suja ata será arquivada na JUCESP.

1.2. Registro do Termo de Securitização

1.2.1. O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto à Instituição Custodiante.

1.3. Registro na CVM e na ANBIMA

1.3.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 400 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

1.3.2. A Oferta será devidamente registrada na CVM na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da CVM 400 e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

1.3.3. Nos termos do artigo 20 do Código de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, conforme em vigor ("Código ANBIMA" e "ANBIMA", respectivamente), a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do encerramento da Oferta.

1.4. Depósito para Distribuição e Negociação

1.4.1. Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM ("B3"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

1.4.2. Os CRI poderão ser negociados entre os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores").

1.4.3. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome do Investidor emitido pela B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

1.4.4. A Devedora contratará a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários para atuar no âmbito da Oferta como formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM n.º 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Manual de Normas para Formador de Mercado editado pela B3, do Comunicado n.º 111 emitido em 6 de novembro de 2006 pela B3 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da CETIP, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

2.1 Os CRI terão as seguintes características, além de outras descritas no Termo de Securitização:

(i) **Número da Emissão e Série —** Os CRI representam a 94ª série da 1 Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

(ii) **Número de Séries —** Emissão de uma série única de CRI.

(iii) **Lastro dos CRI —** O Crédito Imobiliário, representado pela CCI.

(iv) **Valor da Emissão —** O valor total da Emissão será de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo (conforme definido abaixo).

(v) **Quantidade de CRI —** Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, no

mínimo, o Montante Mínimo (conforme definido abaixo).

(vi) **Distribuição Parcial —** A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI ("Montante Mínimo").

(vii) **Compromisso de Subscrição —** Caso o Compromisso de Subscrição (definido abaixo) seja exercido, nos termos das Cláusulas 5.21.2 e 5.22 deste Contrato, serão emitidos, no mínimo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI.

(viii) **Data de Emissão —** Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 13 setembro de 2017 ("Data de Emissão").

(ix) **Valor Nominal —** Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

(x) **Tipo e Forma —** Os CRI serão emitidos de forma nominativa escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador (conforme definido abaixo) com base nas informações prestadas pela B3.

(xi) **Garantia —** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, uma vez constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, contarão com tal garantia em favor da Emissora na forma do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

(xii) **Regime de Colocação —** Os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição prestado pelo Coordenador Líder, se exigível, observado os termos das Cláusulas 3.1 e 5.21.1 abaixo, limitado a 125.000 (cento e cinte e cinco mil) CRI, equivalente à, no mínimo, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).

(xiii) **Prazo de Vencimento —** A data de vencimento dos CRI será 24 de abril de 2020, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado dos CRI previstas no Termo de Securitização ("Data de Vencimento").

(xiv) **Preço e Forma de Integralização —** O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido

da Remuneração, calculados *pro rata die*, desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ("Primeira Data de Integralização") até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

(xv) **Juros Remuneratórios —** A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um *spread* de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano). Os juros remuneratórios incidirão sobre o Valor Nominal Unitário a partir da Primeira Data de Integralização, e serão pagos em uma única parcela, na Data de Vencimento (ressalvados os pagamentos em decorrência do vencimento antecipado e resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização), observado os termos e condições do Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis*, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista no item 5.1 do Termo de Securitização ("Remuneração").

(xvi) **Destinação dos Recursos —** Os recursos obtidos com a emissão dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão, conforme estabelecido no Contrato de Cessão. O pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Emissora em favor da Devedora, a qual receberá o Valor da Cessão por conta e ordem da Cedente.

Os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures serão destinados pela Devedora para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos imóveis indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimento Imobiliário") pela Devedora e por suas controladas especificadas no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures ("SPEs Investidas"), especificada no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o pagamento de terreno, custos e despesas vinculados e atinentes ao Empreendimento Imobiliário, podendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures para as SPEs Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que ela utilize tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à aquisição de participação nas SPE Investidas.

(xvii) **Encargos Moratórios —** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos

titulares de CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso, os quais não poderão ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Cedente ou da Devedora e nem mesmo de compensação e deverão ser arcados e pagos diretamente e com recursos próprios da Emissora.

(xviii) Vantagens e Restrições dos CRI — Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. A cada CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

(xix) Prorrogações dos Prazos de Pagamento — Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

(xx) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração — Em parcela única, na Data de Vencimento.

(xxi) Escriturador — O escriturador da Emissão será o Itaú Corretora de Valores S.A. ("Escriturador").

(xxii) Público Alvo — Os CRI serão distribuídos aos Investidores.

(xxiii) Publicidade — Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado (abaixo definido), o Anúncio de Início (abaixo definido) e o Anúncio de Encerramento (abaixo definido) e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, sendo que, destes, apenas o Aviso ao Mercado, será publicado no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados no jornal "DCI – Diário do Comércio, Indústria e Serviços", conforme o caso, as expensas da Devedora. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos titulares dos CRI no jornal de publicação utilizado até então.

(xxiv) **Contrato de Estabilização de Preço —** Não será celebrado contrato de estabilização de preço no âmbito da Oferta.

(xxv) **Integralização dos CRI —** A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação (definido abaixo), observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos na Cláusula 5.19 deste Contrato (cada uma, "Data de Integralização").

(xxvi) **Demais Termos e Condições**: Os demais termos e condições da Emissão e dos CRI seguem descritos no Termo de Securitização.

3. CONDIÇÕES PRECEDENTES

3.1 Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (abaixo definidas) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (abaixo definida), nos termos deste Contrato, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes") (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da liquidação financeira dos CRI:

(i) Aceitação pelo Coordenador Líder e pela Devedora da contratação do assessor jurídico e dos demais prestadores de serviços;

(ii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura dos CRI e do conteúdo dos Documentos da Operação;

(iii) Obtenção de registro da Oferta na CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400;

(iv) Obtenção de depósito dos CRI para negociação no mercado secundário junto à B3;

(v) Manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado, bem como manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Securitizadora e suas afiliadas condição fundamental de funcionamento. No mesmo sentido, a Securitizadora deve **(a)** estar apta a se tornar titular do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI, inexistindo qualquer óbice contratual, legal, judicial e/ou regulatório à formalização do lastro; **(b)** possuir cadastro atualizado e análise de risco vigente junto ao Coordenador Líder; **(c)** declarar, por meio de documento subscrito por seu diretor financeiro e de relações com investidores, a consistência das projeções incluídas no formulário de referência em termos satisfatórios ao Coordenador Líder; e **(d)** instituir regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos

respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

(vi) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico de documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de auditoria jurídica (*due diligence*) de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações por ela fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;

(vii) Negociação, assinaturas e registro, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na Junta Comercial do Estado do São Paulo, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o Termo de Securitização, os Prospectos, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o boletim de subscrição das Debêntures, entre outros necessários para a Oferta ("Documentos da Operação"), em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, conforme aplicável;

(viii) Conclusão de forma satisfatória da auditoria jurídica (*due diligence*) elaborada pelos assessores jurídicos nos termos deste Contrato e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(ix) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, atestando a legalidade dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pela Devedora, com base nas informações apresentadas na *due diligence* jurídica conduzida na Oferta, e a inexistência de quaisquer pontos materialmente relevantes e impeditivos para a realização da Oferta;

(x) Acordo entre a Devedora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, observadas as condições previstas neste Contrato;

(xi) Recebimento pelo Coordenador Líder de carta da administração acerca da consistência entre as informações financeiras constantes dos Prospectos e as demonstrações financeiras, bem como quaisquer pontos relevantes, na opinião do Coordenador Líder, para o processo de colocação dos CRI, nos termos dos Prospectos e demais documentos da Oferta, caso seja exigido pela CVM;

(xii) Obtenção, pela Devedora, suas afiliadas, pela Securitizadora, e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações,

protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; **(c)** órgão dirigente competente da Devedora;

(xiii) Não deterioração de forma relevante das condições operacionais e/ou financeiras da Devedora e seus acionistas;

(xiv) Manutenção do setor de atuação da Devedora ou não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Emissão;

(xv) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora da qual resultem os fundos geridos pela Nova Milano Investimentos Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.263.316/0001-55 ("Nova Milano") com participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) no capital social da Devedora;

(xvi) Não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, e/ou de empresas controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora ("Grupo Econômico"); **(b)** pedido de autofalência da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente;

(xvii) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação: (a) a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (c) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (d) o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA); e (e) o *UK Bribery Act* (todas em conjunto, "Leis Anticorrupção") pela Securitizadora, pela Devedora e/ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico;

(xviii) Rigoroso cumprimento da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental") e

que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade;

(xix) Não ocorrência de um evento de Resilição Voluntária (conforme abaixo definido) ou um evento de Resilição Involuntária (conforme abaixo definido), e/ou um evento de vencimento antecipado no âmbito da Documentação da Oferta;

(xx) Na data de início da distribuição da Emissão, todas as declarações feitas pela Devedora, pelas suas controladas, controladoras ou sociedades sobre controla comum e/ou pelos demais signatários dos documentos da Emissão e constantes nos documentos da Emissão sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração ou incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Emissão;

(xxi) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e suas respectivas afiliadas, junto ao Coordenador Líder ou suas respectivas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxii) Recolhimento, pela Devedora, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, especialmente a taxa de fiscalização do mercado de capitais estabelecida pela Lei nº. 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme alterado;

(xxiii) Comprovação de que a classificação de risco da Devedora é, no mínimo, Baa2.br (bra) pela Moody's América Latina Ltda.;

(xxiv) Obtenção de autorização, pela Devedora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 48 da ICVM nº 400/03, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxv) celebração e perfeita formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como recebimento, pelo Coordenador Líder (a) de comprovante do arquivamento da alteração ao contrato social das SPEs na JUCESP, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (b) cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas

registrado nos competentes Registros de Títulos e Documentos; e

(xxvi) A Devedora arcar com todo o custo da Oferta.

3.2 O Coordenador Líder poderá conceder dispensa ou prazo adicional para cumprimento das Condições Precedentes.

3.3 Na hipótese de as Condições Precedentes não serem verificadas até a data imediatamente anterior à data de início da Oferta, com exceção dos prazos acima, o Coordenador Líder poderá resilir o presente Contrato.

4. OBJETO DO CONTRATO

4.1 O Coordenador Líder prestará, à Emissora, serviços de coordenação, colocação e distribuição dos CRI, em regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição, considerando os termos e condições especificados neste Contrato.

5. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Características Gerais

5.1 Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar os Participantes Especiais (abaixo definidos) para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 12 abaixo, e poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

5.2 A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, para os CRI eletronicamente custodiados na B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

5.3 Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

5.4 Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI conforme plano de distribuição acordado com a Emissora e com a Devedora, o qual será adotado em consonância com o disposto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400.

5.4.1. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), sendo as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

5.4.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI, de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes; e **(iii)** recebimento prévio, pelos representantes de venda, de

exemplar dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder para tal fim.

5.4.3. O Coordenador Líder poderá levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.

5.5 Os Investidores deverão atentar para a inadequação da presente Oferta ao seu perfil de risco e investimento, uma vez que uma tomada de decisão independente e fundamentada para este investimento requer especialização e conhecimento da estrutura de CRI e, principalmente, seus riscos, bem como deverão ler os Prospectos, em especial a seção "Fatores de Risco".

5.6 A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo, sendo certo que os CRI não subscritos e integralizados serão cancelados.

5.6.1. Nos termos do art. 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

(i) da totalidade dos CRI ofertados; ou

(ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

5.6.2. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 5.6.1. acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

5.7 O Coordenador Líder, neste ato, recomenda formalmente à Emissora que, a seu exclusivo critério, considere e decida sobre a necessidade de contratação de instituição para desenvolvimento de atividade de formador de mercado para os CRI, com o objetivo de **(i)** realizar operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI e **(ii)** proporcionar um preço de referência para a negociação dos CRI no mercado secundário.

Período de Reserva e Pedido de Reserva

5.8 Não haverá período de reserva ou recebimento de pedidos de reserva no âmbito da Oferta.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

5.9 Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme indicado por cada um dos Investidores nos respectivos boletins de subscrição dos CRI, quaisquer das seguintes pessoas: **(i)** controladores, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou

companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores ou administradores do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais (abaixo definido); **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens **(ii)** a **(v)** acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Início da Oferta

5.10 Observadas as condições previstas neste Contrato, a Oferta terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Início"); e **(iii)** a disponibilização do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") aos Investidores.

5.11 Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar" e, em conjunto com o Prospecto Definitivo, "Prospectos"), precedido da publicação do Aviso ao Mercado da Distribuição Pública da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A., no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400 ("Aviso ao Mercado").

5.12 Após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder e/ou as Participantes Especiais pretendam utilizar em tais apresentações aos Investidores deverão ser previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400.

5.13 A Devedora se responsabilizará integralmente pelas informações relativas à Devedora e constante dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, de forma a garantir a plena veracidade e inexistência de omissões, ficando obrigada a ressarcir o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, nos termos da Cláusula 13 abaixo, caso estes tenham prejuízo advindo de referidos materiais e dos Prospectos, observados os termos e condições previstos na Cláusula 13 abaixo.

Prazo Máximo de Colocação

5.14 O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável, observada

a Cláusula 5.19 abaixo ("Prazo Máximo de Colocação").

Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta

5.15 A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, em cada uma das Datas de Integralização, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos na Cláusula 5.19 deste Contrato.

5.16 Durante o Prazo Máximo de Colocação, observada a Cláusula 5.19, abaixo, a alocação dos CRI será realizada em ordem cronológica, conforme o seguinte procedimento ("Alocação dos CRI"):

(i) a Alocação dos CRI será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada de cada pedido de investimento dos CRI, assinado por cada subscritor dos CRI objeto da Oferta;

(ii) a ordem cronológica de chegada dos pedidos de investimento será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico;

(iii) caso os pedidos de investimento sejam enviados pelo Coordenador Líder e/ou pelas Participantes Especiais via sistema operacionalizado pela B3, por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(iv) caso um Investidor subscreva CRI por meio do preenchimento de mais de um pedido de investimento, os respectivos pedidos de investimento serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3. Os pedidos de investimento cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos pedidos de investimento; e

(v) o processo de Alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso.

5.17 Após o início da Oferta e durante o Prazo Máximo de Colocação, observada a Cláusula 5.19 deste Contrato, poderão ser aceitos pedidos de investimento de Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, na última Data de Integralização, imediatamente anterior à data de encerramento da Oferta, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas.

5.18 Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

5.18.1. O Coordenador Líder será isoladamente responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.

5.18.2. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), na conta corrente de nº 18174-9, na agência 0350 ("Conta Centralizadora"), sendo que, na mesma data, esses recursos serão utilizados pela Emissora para pagamento da respectiva parcela do valor de cessão à Cedente ("Valor da Cessão").

5.18.3. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive).

5.19 A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição (conforme abaixo definido); **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou **(iii)** não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes previstas na cláusula 3.1 acima, a critério do Coordenador Líder.

5.20 Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Encerramento").

Regime de Melhores Esforços de Colocação com Compromisso de Subscrição

5.21 Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição, conforme descrito na Cláusula 5.21.1 abaixo.

5.21.1. O Coordenador Líder compromete-se a, ao final do Prazo Máximo de Colocação, desde que (i) atendidas as Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.1 acima; (ii) não tenham sido subscritos e integralizados 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI; e (iii) a classificação de risco da Devedora seja de, no mínimo, Ba1 (Bra), em escala nacional, independente da perspectiva, pela Moody's América Latina Ltda., subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre: (a) 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI; e (b) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, nos termos da Cláusula 5.19 acima ("Compromisso de Subscrição").

5.21.2. Caso, por qualquer motivo, alguma Condição Precedente descrita na Cláusula 3.1 acima seja descumprida, mas o Coordenador Líder decida não encerrar a Oferta, a seu exclusivo critério, o Compromisso de Subscrição continuará válido nos termos da Cláusula 5.21.1 acima.

Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício do Compromisso de Subscrição

5.22 Os CRI adquiridos em decorrência do exercício do Compromisso de Subscrição poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

6. OBRIGAÇÕES, DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

6.1. Sem prejuízo das demais obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Contrato, no Termo de Securitização e nos demais documentos relacionados à Emissão, a Emissora obriga-se à, durante a vigência deste Contrato e do prazo da Emissão:

(i) colocar à disposição do Coordenador Líder, em até 5 (cinco) Dias Úteis, **(a)** todos os dados, informações e documentos necessários à execução das atividades aqui contratadas, que lhe forem solicitadas; **(b)** todas as informações necessárias para atender ao princípio da transparência aplicável às ofertas públicas de títulos e valores mobiliários, informações estas necessárias para que os investidores possam tomar uma decisão fundamentada de investimento; e **(c)** demais documentos necessários para a Oferta, incluindo o registro para negociação no mercado secundário;

(ii) declarar, garantir e responder pela veracidade, consistência, qualidade, completude e suficiência de todas as informações prestadas por ocasião da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI e, caso as informações se tornem inverídicas, inconsistentes, incompletas e/ou insuficientes, durante a vigência deste Contrato, notificar imediatamente e por escrito tal fato ao Coordenador Líder;

(iii) colaborar com o Coordenador Líder para que sejam atendidas as exigências da CVM, da B3 e da ANBIMA, conforme aplicável;

(iv) assessorar e elaborar, em conjunto com o Coordenador Líder, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos necessários à realização da Oferta, inclusive ao registro na B3;

(v) encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do registro da Oferta;

(vi) manter sempre à disposição, e apresentar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do pedido pelo Coordenador Líder, todos os documentos e informações utilizados no preenchimento dos documentos necessários à Oferta;

(vii) cumprir com o disposto no presente Contrato, no Termo de Securitização e nos demais documentos relacionados à Emissão de que for parte ou com o disposto na regulamentação em vigor;

(viii) proceder à publicação do Aviso ao Mercado, às expensas da Devedora;

(ix) manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;

(x) manter-se devidamente organizada e constituída como uma sociedade por ações sob as leis brasileiras;

(xi) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer fato, incluindo, mas não se limitando, a alterações nas condições financeira, societária ou operacional da Emissora, que possam vir a afetar a decisão por parte dos investidores de subscrever ou adquirir os CRI;

(xii) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder, aos titulares dos CRI e às autoridades competentes a ocorrência de quaisquer eventos ou situações relevantes que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a sua capacidade de efetuar o pontual pagamento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os titulares dos CRI;

(xiii) observar todos os termos e as condições relativas à Oferta, incluindo as normas de conduta do artigo 48 da Instrução CVM 400, bem como quaisquer instruções e procedimentos com relação à Oferta estabelecidos e comunicados pelo Coordenador Líder ou pela B3;

(xiv) cumprir, e fazer com que seus representantes cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 400;

(xv) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos ou por prazo exigido por normas regulamentares ou de autorregulação, o que for maior, todos os documentos e informações utilizadas para o preenchimento e a elaboração dos documentos da Emissão e, mediante solicitação do Coordenador Líder, fornecer, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, ou menor prazo, conforme exigência legal ou de qualquer autoridade competente, cópias desses documentos;

(xvi) efetuar, tempestivamente, se e quando exigidas, publicações nos termos deste Contrato, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria;

(xvii) manter atendimento adequado aos titulares dos CRI, para assegurar-lhes tratamento eficiente e completo;

(xviii) utilizar o montante líquido obtido com a colocação dos CRI nos estritos termos estabelecidos do item (xvi) da cláusula 2.1 (Destinação dos Recursos), descrita acima;

(xix) responsabilizar-se pelas informações fornecidas aos titulares dos CRI durante a Oferta;

(xx) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as normas editadas pela CVM;

(xxi) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria, por auditor independente registrado na CVM;

(xxii) observar as disposições da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

(xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, e comunicar a ocorrência de tal fato relevante imediatamente ao Coordenador Líder;

(xxiv) fornecer tempestivamente todas as informações solicitadas pela CVM, ANBIMA ou B3, conforme aplicável; e

(xxv) manter os CRI depositados para negociação no mercado secundário nos termos da Cláusulas 5.3 acima, durante o prazo de vigência dos CRI.

6.2. A Emissora, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante, em seu próprio nome, que:

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

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração do Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Contrato e os demais documentos da 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;

(iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(v) este Contrato, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); e

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação ao qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal

pela Devedora que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Contrato, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

6.3. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Coordenador Líder caso quaisquer das declarações e garantias aqui prestadas se tornem inverídicas, incompletas e incorretas, bem como se obriga a adotar todas as providências razoáveis para, durante todo o período de vigência deste Contrato, manter as declarações válidas e eficazes.

7. OBRIGAÇÕES, DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO COORDENADOR LÍDER

7.1. O Coordenador Líder assume, além das obrigações decorrentes da legislação vigente, as seguintes obrigações:

(i) organizar e conduzir, em conjunto com a Emissora, o procedimento de distribuição, na forma prevista neste Contrato e na regulação aplicável;

(ii) avaliar, em conjunto com a Emissora, a viabilidade da Oferta e as suas condições, bem como assessorá-la no que for de sua responsabilidade e necessário para a realização da Oferta;

(iii) divulgar eventuais conflitos de interesse aos titulares dos CRI;

(iv) solicitar e acompanhar, juntamente com a Emissora, a obtenção dos competentes registros da Oferta na CVM;

(v) participar ativamente, com o auxílio do assessor legal contratado, e em conjunto com a Emissora na **(a)** elaboração de todo o material necessário à estruturação da Oferta, inclusive os Prospectos, o material mercadológico, o Aviso ao Mercado e os Anúncios de Início e Encerramento; e **(b)** na verificação da consistência, qualidade e suficiência das informações dele constantes, ficando responsável pelas informações prestadas nos termos do art. 56, § 1º da Instrução CVM 400;

(vi) divulgar os avisos exigidos pela Instrução CVM 400;

(vii) acompanhar e controlar o cronograma e o plano de distribuição da Oferta;

(viii) suspender a Oferta na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha justificar a suspensão ou cancelamento do registro;

(ix) sem prejuízo do disposto no item (viii), acima, comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400;

(x) guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação

relativa ao processo de registro da Oferta e de elaboração dos Prospectos;

(xi) receber e processar todos os pedidos de subscrição dos CRI;

(xii) abster-se de se manifestar na mídia sobre a Oferta, a Emissora ou a Devedora ou o ofertante até a divulgação do Anúncio de Encerramento;

(xiii) elaborar o material publicitário da Oferta em conjunto com a Emissora e a Devedora e submetê-lo à análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400;

(xiv) assessorar a Emissora no processo de registro dos CRI para distribuição no ambiente da B3;

(xv) comunicar aos Investidores eventual revogação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM 400;

(xvi) manter o Prospectos, conforme o caso, à disposição do público, em sua sede e página da rede mundial de computadores, em número suficiente, prestando ao público todas as informações que lhe sejam solicitadas referentes à Oferta, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento;

(xvii) informar à CVM, até a obtenção do registro da Oferta, os eventuais Participantes Especiais (abaixo definido) que venham a integrar o consórcio, discriminando por tipo, espécie e classe a quantidade de valores mobiliários inicialmente atribuída a cada uma; e

(xviii) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da divulgação do Anúncio de Início, relatório indicativo do movimento consolidado de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Anexo VII da Instrução CVM 400;

7.1. O Coordenador Líder, devidamente autorizado na forma de seus atos constitutivos, declara e garante, em seu próprio nome, que:

(i) está devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado a celebrar o presente Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições com força de título executivo, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil; e

(iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações, bem

como a Oferta, não infringem qualquer disposição legal, contratual ou obrigação anteriormente assumida.

7.2. Com exceção das obrigações assumidas neste Contrato, nenhuma outra será assumida pelo Coordenador Líder.

8. OBRIGAÇÕES, DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA CEDENTE E DA DEVEDORA

8.1. A Cedente e a Devedora assumem, além das obrigações decorrentes da legislação vigente, as seguintes obrigações, conforme aplicável:

(i) fornecer, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e à Emissora, todas as informações necessárias, nos termos da Cláusula 13 abaixo, para atender aos requisitos da Oferta. Alterações materiais ou incongruências relevantes verificadas nas informações fornecidas deverão ser analisadas pelo Coordenador Líder e pela Emissora, visando decidir, de boa-fé, a exclusivo critério destes, sobre a continuidade da Oferta. A Cedente e a Devedora serão inteiramente responsáveis pelas informações fornecidas em relação à Cedente e à Devedora, e obrigam-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar o Coordenador Líder por eventuais danos diretos decorrentes da inveracidade, incorreção, inconsistência e insuficiência dessas informações, desde que devidamente comprovado por decisão arbitral ou sentença judicial transitada em julgado;

(ii) contratar, com a devida concordância do Coordenador Líder, manter contratado durante a vigência da Oferta, conforme o caso e quando aplicável, e/ou remunerar, às expensas da Devedora, os prestadores de serviços necessários para a execução da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos assessores legais, ao Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante, o escriturador dos CRI, a B3 e o banco liquidante;

(iii) cumprir com todas as obrigações aplicáveis relacionadas à Instrução CVM 400, inclusive não divulgar ao público informações em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto no artigo 48 da Instrução CVM 400;

(iv) preparar, com o auxílio do Coordenador Líder e dos assessores legais contratados, os documentos necessários para a realização da Oferta e ao registro e liquidação da Oferta;

(v) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer alteração relevante em sua condição financeira, societária e/ou operacional que possa afetar a decisão, por parte dos investidores, de adquirir os CRI e o pontual pagamento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os titulares dos CRI;

(vi) responsabilizar-se pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações relativas à Devedora e à Cedente fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta, constantes dos demais

documentos da Operação;

(vii) participar ativamente, em conjunto com o Coordenador Líder e com os assessores legais, da elaboração de todo e qualquer material e documento necessário à distribuição e colocação dos CRI;

(viii) efetuar, em conformidade com o disposto neste Contrato, os pagamentos da remuneração devida ao Coordenador Líder e o recolhimento de quaisquer tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento da remuneração do Coordenador Líder;

(ix) abster-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de **(a)** revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(b)** divulgar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta;

(x) cumprir com as obrigações previstas na Instrução CVM 358;

(xi) arcar com todos os custos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação: **(a)** se e quando exigidas, publicações nos termos deste Contrato, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria; **(b)** registro perante cartórios dos documentos da Emissão, quando aplicável; **(c)** elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material publicitário, se houver, entre outros; e **(d)** o processo de *due diligence*;

(xii) cumprir todas as leis, regras e regulamentos aplicáveis à condução dos seus negócios; e

(xiii) arcar com os custos da Emissão; e

(xiv) guardar, por 5 (cinco) anos contados da data do encerramento da Emissão, toda a documentação a ela relativa, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder em um prazo de até 5 (cinco) dias, após solicitação por escrito, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal.

8.2. A Cedente e a Devedora, devidamente autorizadas na forma de seus atos constitutivos, declaram e garantem, nesta data, que:

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

(ii) a Cedente é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada e de acordo com as leis brasileiras;

(iii) estão devidamente autorizados e obtiveram todas as autorizações necessárias, inclusive de credores, à celebração dos documentos relativos à Emissão e à Oferta, conforme aplicável, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas;

(iv) os representantes legais que assinam este Contrato e os demais documentos da Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seus nomes, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação ao qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal pela Devedora que possa vir a afetar a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações previstas neste Contrato, no Termo de Securitização e nos demais documentos relacionados à Oferta;

(vi) exceto com relação àqueles que estejam sendo questionados de boa fé, estão cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades;

(vii) possuem todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, nos termos da legislação aplicável;

(viii) **(a)** cumprem o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; **(b)** adotam as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu respectivo objeto social; **(c)** cumprem as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais; e **(d)** a Devedora é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Securitizadora e o Coordenador Líder de quaisquer responsabilidades;

(ix) inexiste, para fins deste Contrato e da formalização dos demais documentos da Oferta: **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento,

inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, a Escritura de Emissão de Debêntures, a CCI, os CRI, este Contrato e/ou quaisquer dos documentos da Oferta;

(x) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Devedora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(xi) as informações constantes do Formulário de Referência da Devedora nos termos da Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480") e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Devedora;

(xii) respeitam a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") e que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(xiii) as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2016 e de 30 de junho de 2017 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Devedora nas referidas datas e para os respectivos períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde as datas acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Devedora; e

(xiv) não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Devedora; e

(xv) (a) cumprem e fazem com que seus diretores e membros do conselho de administração, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Coordenador Líder, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos ao Coordenador Líder exclusivamente por meio de transferência bancária.

9. COMISSIONAMENTO

9.1. Na forma prevista neste Contrato, a Devedora é responsável pelo pagamento da Comissão de Coordenação da Distribuição, Estruturação da Emissão e Remuneração dos Canais de Distribuição ("Comissionamento"), calculada pela diferença entre o valor presente do pagamento projetado dos CRI, programado para ocorrer na Data de Vencimento, considerando (para fins de cálculo de valor presente) (i) a taxa correspondente à Remuneração, e (ii) a taxa de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um spread de 2,60% a.a. (dois inteiros e sessenta centésimos por cento ao ano).

9.1.1. O Comissionamento será pago pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, ao Coordenador Líder, em cada Data de Integralização, de forma proporcional a cada integralização dos CRI, sendo que os respectivos pagamentos do Comissionamento se darão mediante a transferência dos valores pela Emissora ao Coordenador Líder.

9.1.2. A Emissora, por conta e ordem da Devedora, fica desde já autorizada a realizar a transferência do valor referente ao Comissionamento para a conta 27243-8, agência 3100, Banco 341-7 de titularidade do Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil após cada data de integralização dos CRI. O valor do Comissionamento deverá ser informado pelo Coordenador Líder à Devedora e à Emissora, com base no cálculo previsto na cláusula 9.1 acima.

9.2. Caso a Devedora decida, por qualquer outro motivo não previsto nas Cláusula 11.1 e 11.4 abaixo, bem como o não cumprimento das Condições Precedentes nos termos da Cláusula 3.1 por fatos ou motivos imputáveis à Devedora, resilir ao presente Contrato, ficará obrigada a pagar ao Coordenador Líder o valor correspondente a R$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), a título de multa compensatória, à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de até 5 (cinco) dias após a data de comunicação pela Devedora da não realização da Oferta ou da resilição do presente Contrato, sem prejuízo do reembolso das despesas que já tiverem sido incorridas pelo Coordenador Líder decorrentes dos serviços prestados até o momento da resilição deste Contrato, as quais deverão ser pagas em sua integralidade e previamente ao seu efetivo término ("Remuneração de Descontinuidade").

9.3. O Comissionamento será pago pela Devedora, ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção para Imposto sobre a Renda (IR) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL)), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Devedora ao Coordenador Líder nos termos deste Contrato (*gross-up*), em moeda corrente nacional.

9.4. Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pela Emissora ou pela Devedora ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Contrato, salvo **(i)** por determinação legal, judicial ou da CVM, ou **(ii)** conforme previsto nas hipóteses descritas neste Contrato.

9.5. No caso de eventual contratação de Participante Especial, este fará jus à remuneração a ser estabelecida no respectivo Termo de Adesão. O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais. Neste caso, a remuneração devida deverá ser descontada do pagamento do valor de cessão, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, devendo o Coordenador Líder informar os respectivos valores da remuneração, bem como indicar as contas em que os valores deverão ser destinados. Não haverá nenhum incremento nos custos para a Devedora, já que toda qualquer remuneração dos Participantes Especiais será descontada integralmente da comissão de remuneração dos canais de distribuição paga ao Coordenador Líder.

10. SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

10.1. O Coordenador Líder poderá a seu exclusivo critério até a primeira Data de Integralização dos CRI, propor a Devedora modificações de quaisquer termos, condições, estrutura, prazos, taxas remuneratórias, remuneração ou demais características da presente Oferta, caso entenda que tais modificações sejam necessárias para refletir as condições de mercado daquele momento ("*Market Flex*").

10.2. Caso a Devedora não aceite as alterações propostas pelo Coordenador Líder ou não concorde com a justificativa por ela apresentada, as Partes poderão resilir o presente Contrato, sem qualquer ônus, com exceção da obrigação de reembolso das despesas e custos incorridos pelo Coordenador Líder, no âmbito deste Contrato e da Oferta, conforme previsto na Cláusula 11.3 abaixo, não sendo cabível o recebimento da Remuneração de Descontinuidade.

10.3. A Devedora reconhece desde já que todos os documentos e contratos que formalizarão a realização da Oferta objeto deste Contrato deverão conter o direito de *Market Flex* e, caso os mesmos venham a ser exercidos, tais documentos e contratos deverão refletir as modificações daí decorrentes.

10.4. A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: **(i)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(ii)** tenha sido ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

10.5. A CVM deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.

10.6. Findo o prazo referido na Cláusula 10.6, acima, sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão deste Contrato importará no cancelamento do referido registro.

10.7. A Emissora e o Coordenador Líder deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

10.8. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores. Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

10.9. A Emissora e/ou o Coordenador Líder podem requerer à CVM, mediante entendimento prévio com a Devedora, a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

10.10. Após solicitação à CVM, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, mediante entendimento prévio com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

10.11. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

10.12. A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de comunicado ao mercado, que será divulgado nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do comunicado ao mercado, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

10.13. Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

10.14. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

11. RESILIÇÃO

11.1. O presente Contrato ficará automaticamente sem efeito, sem quaisquer obrigações ou ônus para qualquer uma das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder por despesas por este razoavelmente incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão até a data da resilição (assim considerada a data em que a Devedora receber comunicação formalizando a resilição deste Contrato), em qualquer das seguintes hipóteses ("Resilição Involuntária"):

(i) Quaisquer crises econômicas ou alterações nos mercados financeiro ou de capitais no Brasil ou no exterior, que possa afetar as perspectivas com relação à Oferta e/ou ao Crédito Imobiliário, tornando inviável a sua realização, conforme razoavelmente justificado pelo Coordenador Líder;

(ii) Quaisquer alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas à Oferta e/ou ao Crédito Imobiliário que servirá de lastro para emissão dos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos, tornando inviável a realização da Oferta, conforme razoavelmente justificado pelo Coordenador Líder;

(iii) Qualquer alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, ou operacionais da Devedora, tornando inviável a realização da Oferta, conforme razoavelmente justificado pelo Coordenador Líder;

(iv) Ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior que, independentemente da vontade das Partes, tornem inviável ou desaconselhável a efetivação da Oferta;

(v) Incidência de novos tributos ou contribuições de qualquer natureza sobre as operações tratadas neste Contrato, o aumento substancial das alíquotas dos tributos ou contribuições já incidentes sobre a operação aqui contemplada ou a ocorrência de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ou tornar mais onerosa a Emissão;

(vi) Superveniência de alterações nas normas legais ou regulamentares aplicáveis ao mercado brasileiro de capitais, que alterem de qualquer forma os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados a distribuições públicas de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais, que venham de qualquer forma alterar a disponibilidade de recursos de tais investidores para a distribuição e/ou aquisição de valores mobiliários de emissão de empresas privadas,

tornando a realização da Oferta desaconselhável a qualquer uma das Partes;

(vii) Imposições de exigências por parte da B3 de tal ordem que dificultem ou tornem impossível a Emissão;

(viii) Na ocorrência de eventos extraordinários de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, tais como, mas não limitados a, guerras, atentados terroristas, moratórias, dentre outros, que possam influenciar, na opinião do Coordenador Líder, de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações ora assumidas;

(ix) Alterações ou indicações de possíveis alterações no setor de atuação da Devedora, por parte das autoridades governamentais, que afetem ou possam afetar negativamente o preço de mercado dos CRI, tornando impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(x) Ocorrência de **(i)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, e/ou de empresas do Grupo Econômico da Devedora e/ou de clientes que representem mais de 10% (dez por cento) das receitas da Devedora ("Principais Clientes"); **(ii)** pedido de autofalência da Devedora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou de qualquer de seus Principais Clientes; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou de qualquer de seus Principais Clientes e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta; **(iv)** propositura pela Devedora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, e/ou por qualquer de seus Principais Clientes de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(v)** ingresso pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, e/ou por qualquer de seus Principais Clientes em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xi) Ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora da qual resulte os fundos geridos pela Nova Milano com participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) no capital social da Devedora;

(xii) Não obtenção do registro da Oferta.

11.2. Para os efeitos deste item, considerar-se-á data da resilição a data em que a Devedora ou o Coordenador Líder, conforme o caso, receber comunicação formalizando a resilição deste Contrato, ressalvadas as disposições que expressamente subsistirem ao seu término.

11.3. Nessa hipótese, o reembolso das despesas razoáveis e devidamente comprovadas e dos custos incorridos pelo Coordenador Líder na estruturação da Emissão deverá ser efetuado pela Devedora no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a

contar da data do recebimento da comunicação da resilição.

11.4. O presente Contrato poderá ser resilido, voluntariamente, nos seguintes termos ("Resolução Voluntária"), sem quaisquer obrigações ou ônus para qualquer uma das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder por despesas por este razoavelmente incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão até a data da resilição:

(i) pelo Coordenador Líder, mediante comunicação por escrito enviada à Devedora até a data da liquidação da Emissão e com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, caso: **(a)** haja violação pela Devedora e/ou seus respectivos diretores, empregados ou representantes, de qualquer disposição contida neste Contrato ou em qualquer outro documento relativo à Emissão, inclusive aqueles necessários à implementação das Condições Precedentes; ou **(b)** não se verifique a satisfação das Condições Precedentes deste Contrato; e

(ii) por quaisquer das Partes, caso elas não cheguem a um acordo no caso de *Market Flex*, conforme previsto na Cláusula 10 acima.

11.4.1. Na hipótese de o Coordenador Líder resilir o presente Contrato, nos termos do inciso (i) acima, a Devedora reembolsará todas as despesas que sejam de sua responsabilidade, comprovadamente incorridas pelo Coordenador Líder até o momento da resilição, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do envio, pelo Coordenador Líder à Devedora, da devida notificação nesse sentido.

12. ADESÃO CONTRATUAL

12.1. O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais") para, na qualidade de instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras (cada, um "Termo de Adesão").

12.2. Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelas Participantes Especiais, inclusive os procedimentos para pagamento das quantias devidas às Participantes Especiais a título de comissionamento pela colocação de CRI no âmbito da Oferta.

12.3. A participação de Participantes Especiais na Oferta não implicará em nenhum incremento nos custos para a Devedora, já que toda qualquer remuneração dos Participantes Especiais será descontada integralmente da comissão de remuneração dos canais de distribuição paga ao Coordenador Líder.

12.4. O Coordenador Líder poderá, caso qualquer dos Participantes Especiais tenha violado, durante a Oferta, as normas de sigilo e de comunicação previstas na regulamentação da CVM e as disposições do respectivo Termo de Adesão descredenciar, de imediato, a respectiva Participante Especial de participar da Emissão, rescindindo o Termo de Adesão com relação à Participante Especial de pleno direito e sem pagamento de qualquer penalidade.

13. INDENIZAÇÃO

13.1. Em nenhuma circunstância, o Coordenador Líder ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, ou quaisquer de suas Afiliadas, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros, direta ou indiretamente, envolvidos com os serviços a serem prestados pelo Coordenador Líder, exceto na hipótese comprovada de culpa grave ou dolo do Coordenador Líder, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por culpa grave ou dolo do Coordenador Líder, e é limitada ao valor dos honorários recebidos pelo Coordenador Líder até o momento da indenização.

13.2. A Devedora concorda em isentar de responsabilidade o Coordenador Líder e cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas e seus respectivos diretores, funcionários e/ou agentes, bem como seus consultores e assessores ("Pessoas Indenizáveis") por quaisquer perdas, danos, prejuízos, responsabilidades, contingências presentes e futuras, danos, multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios), mas sem limitação, a sua imagem, resultantes, direta ou indiretamente, de quaisquer dos negócios contemplados neste Contrato ("Perdas e Danos"), exceto se tais Perdas e Danos forem diretamente resultantes de dolo por parte das Pessoas Indenizáveis, conforme determinado por sentença condenatória transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente.

13.3. A Devedora obriga-se a ressarcir as Pessoas Indenizáveis de qualquer custo efetivamente incorrido ou despesas devidamente comprovadas decorrentes de Perdas e Danos que estes tiverem de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses ou que tiverem de suportar em decorrência da execução dos serviços objeto do contrato oriundo da aceitação do presente Contrato.

13.4. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído ou tiver sua instituição ameaçada contra qualquer Parte Indenizável em relação a qual indenização possa ser exigida nos termos deste Contrato, a Devedora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Parte Indenizável como resultado de qualquer Perda e Dano, exceto na hipótese comprovada de culpa grave ou dolo do Coordenador Líder conforme decisão judicial transitada em julgado, devendo pagar inclusive os custos e honorários advocatícios e sucumbências arbitrados em juízo durante o transcorrer do processo judicial conforme venha a ser solicitado pela Parte Indenizável.

13.5. A Devedora realizará os pagamentos devidos nos termos desta Cláusula 13 no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação enviada pelo Coordenador Líder neste sentido.

13.6. As disposições de indenização contidas nesta Cláusula 13 permanecerão em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes independentemente do término da vigência, resolução, resilição ou rescisão deste Contrato e/ou dos documentos da Oferta.

14. DESPESAS

14.1. A Devedora se compromete a reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas necessárias e comprovadamente incorridas no âmbito da prestação dos serviços, incluindo, mas não se limitando a, despesas de transporte para reuniões, alimentação, viagens e estadias a serviço da Devedora e despesas afins, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de solicitação do Coordenador Líder neste sentido. A obrigação de reembolso prevista neste item permanecerá em vigor, mesmo após o término de vigência ou resilição deste Contrato, ficando ajustado que todas as despesas em valor superior a R$5.000,00 (cinco mil reais) devem ser previamente aprovadas pela Devedora.

14.2. Observado o disposto na Cláusula 14.1 acima, as despesas gerais da Emissão, as despesas recorrentes ao longo do prazo dos CRI e as despesas próprias da Oferta, conforme estimativas indicadas no Contrato de Cessão, correrão exclusivamente por conta da Devedora. Em nenhuma hipótese poderá o Coordenador Líder ser responsável pela exatidão dos valores previstos no Contrato de Cessão, tampouco ser impelido a pagar a diferença, caso o custo seja maior que o apresentado.

14.3. A Devedora será também responsável por quaisquer despesas extraordinárias que venham a ocorrer, inclusive após a liquidação financeira da Oferta, decorrentes de ajustes contratuais, registros ou quaisquer outras despesas inerentes à Oferta.

14.4. Todos os valores a serem reembolsados pela Devedora ao Coordenador Líder serão pagos, líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária (*gross-up*), conforme aplicável, de modo que o Coordenador Líder seja devidamente reembolsado no exato montante de despesas incorrido por esta no âmbito da prestação dos serviços.

14.5. As obrigações de reembolso e ressarcimento aqui previstas deverão permanecer em pleno vigor e serão consideradas existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, resilição ou término deste Contrato.

14.6. Independentemente de a Oferta ser consumada, a Devedora arcará além do Comissionamento com todas as despesas gerais de estruturação, negociação, colocação e distribuição da Oferta, incluindo, mas não se limitando a **(i)** despesas com publicações em periódicos; **(ii)** despesas com registro dos documentos dos CRI e da Oferta, nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; **(iii)** custos e despesas gerais dos assessores jurídicos; **(iv)** custos e despesas gerais dos demais prestadores de serviços; **(v)** custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável; **(vi)** taxa de registro junto à B3; **(vii)** taxa de registro da Oferta junto à CVM e à ANBIMA, conforme aplicável; e **(viii)** despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessárias para implementação da Oferta, nos termos dessa Cláusula; e **(ix)** outras despesas necessárias à implementação da Oferta. Caso tais despesas decorram de serviços contratados pelo Coordenador Líder, o reembolso deverá ocorrer conforme Cláusula 14.1 acima.

15. VIGÊNCIA

15.1. A vigência deste Contrato se inicia com a data de assinatura e finda na data do cumprimento, pelas Partes, de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes da colocação dos CRI e liquidação da Oferta ou na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

15.2. Sem prejuízo do acima disposto, as obrigações relativas ao ressarcimento de despesas, indenização e confidencialidade permanecerão em vigor pelo prazo previsto nas respectivas cláusulas, enquanto legalmente exigíveis.

16. COMUNICAÇÕES

16.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

(i) Para a Emissora:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP: 01407-200
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: juridico@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

(ii) Para o Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo - SP
At.: Daniel Albernaz Lemos
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: estruturacao@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br

(i) Para a Devedora:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo, SP – CEP 01455-000
At. Daniella Sasson
Telefone: (11) 3377-3891
E-mail: dsasson@even.com.br

(ii) Para a Cedente:

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Hungria n.º 1.400, 2º andar, conjunto 21
São Paulo, SP – CEP 01455-000
At. Daniella Sasson
Telefone: (11) 3377-3891
E-mail: dsasson@even.com.br

16.2. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento. Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

16.3. A mudança, por uma Parte, de seus dados, deverá ser por ela comunicada às demais.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não deverá significar renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da Parte devidamente autorizado.

17.2. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, por si e seus sucessores, salvo nas hipóteses de não atendimento das condições da Oferta, relacionadas na Cláusula 3.1, e nas hipóteses de resilição deste Contrato, nos termos da Cláusula 11 acima.

17.3. A invalidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Contrato não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais cláusulas. Caso qualquer das cláusulas deste Contrato venha a ser declarada nula, no todo ou em parte, as Partes, de boa-fé, envidarão esforços no sentido de substituir a cláusula declarada nula por outra de teor e objetivo equivalentes.

17.4. As obrigações decorrentes do presente Contrato, relativas ao pagamento de multas, indenizações e reembolsos, sobreviverão à rescisão do presente Contrato, permanecendo a Emissora obrigada perante o Coordenador Líder até o integral e efetivo cumprimento dessas obrigações, observadas as disposições contidas neste Contrato.

17.5. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Contrato foi celebrado 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.

17.6. As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, tampouco definidos nos demais documentos da Emissão, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, 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.

17.7. Toda e qualquer quantia devida a quaisquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de dívida líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil. De igual maneira, as Partes desde já reconhecem que as obrigações assumidas nos termos deste contrato comportam execução específica e se submetem disposições do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado.

17.8. A Emissora declara ter conhecimento dos termos e condições do boletim de subscrição dos CRI, bem como do modelo de recibo de integralização dos CRI, na forma substancialmente prevista como anexo do boletim de subscrição; e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil Brasileiro, o Coordenador Líder como seu procurador, conferindo-lhes poderes para celebrar, isoladamente, cada boletim de subscrição dos CRI que for acolhido pelo Coordenador Líder, bem como os respectivos recibos de integralização que deverão ser emitidos em favor dos Investidores em decorrência da liquidação dos CRI, em nome da Emissora.

17.9. A Devedora desde já autoriza o Coordenador Líder: **(i)** a divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI, em atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado; e **(ii)** divulgar a logomarca da Devedora, para fins de *marketing*.

17.10. O Coordenador Líder não poderá ser responsável: (a) pelo conteúdo dos pareceres, memorandos, relatórios, planilhas ou contratos dos consultores ou assessores contratados pela Devedora, ou, eventualmente, pelo Coordenador Líder, em nome da Devedora e/ou; (b) por verificar a autenticidade, legitimidade e veracidade das informações fornecidas por estes, por potenciais investidores ou seus assessores em relação aos serviços a serem prestados e/ou à Oferta.

17.11. Uma vez concluída a Emissão, a Devedora confere o direito ao Coordenador Líder de proceder à divulgação de sua participação, por sua própria opção e custo, como assessor financeiro na Emissão, nomeadamente para efeitos de publicidade (*tombstone*), rankings, publicação em jornais e revistas e currículo, quer do Coordenador Líder, quer dos elementos que integrem a sua equipe de trabalho. Qualquer anúncio público realizado pela Devedora deverá incluir necessariamente a participação do Coordenador Líder da Emissão.

18. Clear Market

18.1. A Devedora garante ao Coordenador Líder período de *Clear Market* durante todo período da Oferta. Entende-se por *Clear Market* período no qual a Devedora não irá realizar, por si ou por suas controladoras, controladas, coligadas e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta ("Afiliadas"), ofertas públicas de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários, debêntures e/ou fundos de investimentos e direitos creditórios, distribuídos publicamente nos mercados financeiros e de capitais, sendo autorizadas as emissões de certificado de recebíveis imobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), cujo crédito imobiliário seja cedido pela Even ou por qualquer uma de suas Afiliadas para determinada companhia securitizadora e as captações pela Devedora de operações financeiras realizadas no âmbito da Instrução CVM 476, bem como de empréstimos bilaterais privados, desde que as instituições financeiras fiquem impossibilitadas de vender tais contratos e/ou títulos e valores mobiliários, no mercado durante todo o prazo da presente Oferta, ou seja, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

19. Exclusividade

19.1. Observado o disposto abaixo, com a finalidade de possibilitar a implementação dos esforços do Coordenador Líder, a Devedora confere a este exclusividade para execução dos trabalhos aqui previstos, a qual vigorará durante todo o período de vigência do presente Contrato, até a data de disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400 ou da data do término da vigência ou de eventual rescisão deste Contrato, o que ocorrer primeiro ("Período de Exclusividade").

19.2. Durante todo o Período de Exclusividade, a Devedora, direta ou indiretamente por intermédio de suas Afiliadas, obriga-se a não contatar ou de qualquer outra forma se associar com qualquer terceiro com a finalidade de efetuar qualquer negócio, direta ou indiretamente, relacionado à realização da Oferta pretendida ou à prestação dos serviços aqui previstos, ou qualquer outro negócio que possa inviabilizar ou frustrar a prestação dos serviços ora pretendidos, sendo autorizadas as captações pela Devedora de operações financeiras realizadas no âmbito da Instrução CVM 476, de emissões de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Instrução CVM 476, cujo crédito imobiliário seja cedido pela Even ou por qualquer uma de suas Afiliadas para determinada companhia securitizadora, bem como empréstimos bilaterais privados, desde que as instituições financeiras fiquem impossibilitadas de vender tais contratos e/ou títulos e valores mobiliários, no mercado durante todo o prazo da presente Operação, ou seja, até a publicação do Anúncio de Encerramento. Neste sentido, a Devedora se obriga, ainda, a não se envolver, ou permitir que sua controladora, afiliadas, subsidiárias e coligadas se envolvam, pelo prazo acima em qualquer transação que possa, de alguma forma, competir ou concorrer com a Oferta.

19.3. A violação da obrigação de exclusividade resultará na obrigação da Devedora indenizar o Coordenador Líder por todas as perdas a que tal violação tenha dado causa, a serem pagos no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do envio de notificação pelo Coordenador Líder neste sentido, sendo tal indenização em todos os casos restrita ao valor da Remuneração de Descontinuidade, sem prejuízo do reembolso das despesas previsto na Cláusula 11.3 acima.

19.4. Ao celebrar o presente Contrato, a Devedora toma ciência e concorda que outras pessoas, físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, que eventualmente estejam em uma posição de conflito de interesse com a Devedora, poderão, igualmente, na qualidade de clientes do Coordenador Líder e de suas afiliadas, contratar serviços financeiros ou de outra natureza oferecidos pelo Coordenador Líder e suas afiliadas. Todavia, ressaltamos que, de forma consistente com nossas políticas institucionais de manter em estrita confidencialidade os negócios de todos os clientes, o Coordenador Líder não fará uso de qualquer informação não pública fornecida pela Devedora em decorrência do presente Contrato, bem como não fornecerá qualquer informação não pública relativa a quaisquer de seus clientes à Devedora.

20. CONFIDENCIALIDADE

20.1. As Partes se obrigam por si e por seus sócios, administradores, empregados e, terceiros autorizados a manter estrita confidencialidade em relação a todas as

informações, os materiais e os documentos não públicos a que tiverem acesso, por qualquer meio, em razão deste Contrato, não as divulgando a terceiros não autorizados e/ou utilizando-as para fins estranhos à consecução do objeto do presente Contrato, sem a prévia e expressa autorização ou concordância, por escrito, da outra Parte. A obrigação de confidencialidade aqui prevista permanecerá válida e eficaz até a data da publicação do anúncio de encerramento da Oferta, ou 1 (um) ano contado da assinatura do presente Contrato, o que ocorrer primeiro.

20.2. Esta obrigação de sigilo não será aplicada às informações que: **(i)** pertencerem ao domínio público no momento da revelação ou que se tornarem de domínio público sem violação do presente Contrato; ou **(ii)** sejam fornecidas pelas Partes aos seus representantes, advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas na Oferta objeto do presente Contrato, sempre dentro do curso normal dos negócios, desde que os mesmos supracitados estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a sua obrigação de confidencialidade; ou **(iii)** forem reveladas, sem restrições, por terceiros a uma das Partes e desde que não decorram do descumprimento de obrigação de confidencialidade; ou **(iv)** forem inequívoca e legitimamente conhecidas pela outra Parte; ou **(v)** sejam exigidas, por força de lei ou norma ou por determinação de qualquer juízo ou tribunal, somente até a extensão de tal lei, norma ou determinação. Qualquer outra informação que venha a ser transmitida a terceiros deverá ser precedida da prévia autorização por escrito da Devedora e/ou do Coordenador Líder, conforme o caso.

20.3. Inobstante o acima disposto, para a execução dos serviços descritos no presente Contrato, a Devedora autoriza o Coordenador Líder, a seu critério, a divulgar as informações relacionadas à Emissão e à Devedora (inclusive documentos por ela fornecidos) para os potenciais investidores, desde que necessárias para o propósito da Emissão.

20.4. Toda e qualquer informação, sugestão ou recomendação comprovadamente feita pelo Coordenador Líder à Devedora, por escrito ou de forma verbal, é direcionada para o seu uso e benefício na Emissão ora especificada, e não deverá ser utilizada para outro propósito, nem reproduzida, divulgada, citada ou reportada, sem a prévia autorização escrita do Coordenador Líder.

21. LEI APLICÁVEL

21.1. Este Contrato rege-se pelas leis da República Federativa do Brasil.

22. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

22.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer conflitos oriundos deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

[*o restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*
seguem páginas de assinaturas]

(Página de Assinaturas 1 de 5 do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Ápice Securitizadora S.A., Even Construtora e Incorporadora S.A. e a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: SYLVIA BEHRING
Cargo: Procuradora

Nome: DIOGO FERRAZ DE ANDRADE
Cargo: Procurador

(Página de Assinaturas 2 de 5 do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Ápice Securitizadora S.A., Even Construtora e Incorporadora S.A. e a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Nome:
Cargo:

(Página de Assinaturas 3 de 5 do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Ápice Securitizadora S.A., Even Construtora e Incorporadora S.A. e a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome: DANY MUSZKAT
Cargo: Brasileiro, Casado, Adm. Empresas
RG: 16.719.735-6
CPF: 249.045.048-44

Nome: João Eduardo de Azevedo Silva
Cargo: Brasileiro, Casado
RG: 24.610.574-4 SSP/SP
CPF: 213.955.338-14
Residente e domiciliado nesta Capital

(Página de Assinaturas 4 de 5 do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Ápice Securitizadora S.A., Even Construtora e Incorporadora S.A. e a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

ONCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: DANY MUSZKAT
Cargo: Brasileiro, Casado, Adm. Empresas
RG: 16.719.735-6
CPF: 249.045.048-44

Nome: João Eduardo de Azevedo Silva
Cargo: Brasileiro, Casado
RG: 24.610.574-4 SSP/SP
CPF: 213.955.338-14
Residente e domiciliado nesta Capital

(Página de Assinaturas 5 de 5 do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Ápice Securitizadora S.A., Even Construtora e Incorporadora S.A. e a Once Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

TESTEMUNHAS

Nome:
CPF: Vera Lúcia Lima Fregonezi
RG: 21.449.572-3 - SSP

Nome: Vania Regina de Souza
CPF: RG: 13.488.814-5 - SSP
CPF: 041.078.878-39

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

- DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**
Sr. Dov Rawet
Gerência de Registro 1 – GER-1
Sr. Raul de Campos Cordeiro

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ("Instrução CVM 414"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

a) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação;

b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e o Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização") contém, e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora e da Even Construtora e Incorporadora S.A., de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

c) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

d) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

e) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: RG: 29.522.998-6
CPF: 224.171.888-21

Nome:
Cargo:

ANEXO XIII

- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, n.º 111 – 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**
Sr. Dov Rawet
Gerência de Registro 1 – GER-1
Sr. Raul de Campos Cordeiro

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-7 ("Coordenador Líder"), neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª série da 1ª (primeira) Emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("CRI", "Oferta" e "Emissora", respectivamente), **DECLARA**, nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

a) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Even Construtora e Incorporadora S.A. e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

b) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414.

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

FABRICIO ALMEIDA
Diretor

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: GUILHERME BENCHIMOL
Diretor

Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIV

- DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão ("Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o coordenador líder da distribuição pública dos CRI, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, a ser celebrado ("Termo de Securitização").

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo:

Rodrigo Henrique Botani
RG: 29.522.998-6
CPF: 224.171.888-21

Por:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XV

- DECLARAÇÃO DA COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série da 1ª emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos prospectos da oferta dos CRI e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, a ser celebrado ("Termo de Securitização").

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

FABRICIO ALMEID
Diretor

Por:
Cargo:

Por: GUILHERME BENCHIMOL
Cargo: Diretor

Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XVI

- DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VÓRTX

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e do artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da 94ª Série da 1ª Emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que: **(i)** verificou, em conjunto com a Emissora, o coordenador líder da distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da oferta dos CRI e no Termo de Securitização (abaixo definido); e **(ii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflitos descritas no artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, a ser celebrado ("Termo de Securitização").

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo: Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Por:
Cargo: Marina de Oliveira e Pañella
CPF: 290.319.598-63

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XVII

- DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 4 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 4 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 94ª série de sua 1ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no termo de securitização referente à Emissão, que institui o regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário, Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 94ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("Termo de Securitização").

São Paulo, 14 de setembro de 2017.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Rodrigo Henrique Botani
RG: 29.522.998-6
CPF: 224.171.888-21
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)