

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 126ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA

GAIA SECURITIZADORA S.A.

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 07.587.384/0001-30

**ÍNDICE**

[CLÁUSULA 1ª - DEFINIÇÕES 3](#_Toc473305556)

[CLÁUSULA 2ª - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 9](#_Toc473305557)

[CLÁUSULA 3ª - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 10](#_Toc473305558)

[CLÁUSULA 4ª - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 14](#_Toc473305559)

[CLÁUSULA 5ª - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO 15](#_Toc473305560)

[CLÁUSULA 6ª - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 20](#_Toc473305561)

[CLÁUSULA 7ª - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA 22](#_Toc473305562)

[CLÁUSULA 8ª - GARANTIA 25](#_Toc473305563)

[CLÁUSULA 9ª - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 25](#_Toc473305564)

[CLÁUSULA 10ª - AGENTE FIDUCIÁRIO 26](#_Toc473305565)

[CLÁUSULA 11ª - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 35](#_Toc473305566)

[CLÁUSULA 12ª - ASSEMBLEIA GERAL 36](#_Toc473305567)

[CLÁUSULA 13ª - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 38](#_Toc473305568)

[CLÁUSULA 14ª - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 40](#_Toc473305569)

[CLÁUSULA 15ª - PUBLICIDADE 43](#_Toc473305570)

[CLÁUSULA 16ª - REGISTRO DO TERMO 43](#_Toc473305571)

[CLÁUSULA 17ª - RISCOS 44](#_Toc473305572)

[CLÁUSULA 18ª - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 60](#_Toc473305573)

[CLÁUSULA 19ª - DISPOSIÇÕES GERAIS 60](#_Toc473305574)

[CLÁUSULA 20ª - NOTIFICAÇÕES 61](#_Toc473305575)

[CLÁUSULA 21ª – DA LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM 62](#_Toc473305576)

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente “Emissora”; *e*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”, sendo que a Emissora e o Agente Fiduciário serão doravante denominados, quando em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários, conforme termo definido abaixo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Série da 4ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

## CLÁUSULA 1ª - DEFINIÇÕES

* 1. Definições. **(i)** Os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1ª (*Definições*) aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; *e* **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário”: | A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada. |
| “ANBIMA”: | Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais; |
| "Anexos": | Anexos ao presente Termo de Securitização, cujos conteúdos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito; |
| “B3 – Segmento UTVM” | Segmento da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão, destinado à prestação de serviços de central depositária, registro e liquidação de ativos financeiros e valores mobiliários; |
| “Boletins de Subscrição”: | Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI; |
| “CCI Contrato BTS Aditado” ou “Cédula de Crédito Imobiliário Contrato BTS Aditado”: | Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias emitidas pelo FII, por meio da respectiva escritura de emissão, em 05 de março de 2017, e cedidas pela RB Capital Companhia de Securitização S.A., companhia aberta com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.773.542/00011-22, à Securitizadora, em [●], representativas dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato BTS Aditado, conforme termos e condições gerais dispostos no Anexo I deste Termo de Securitização; |
| “CCI Segundo Aditamento ao Contrato BTS” ou “Cédula de Crédito Imobiliário Segundo Aditamento ao Contrato BTS”: | Cédula de Crédito Imobiliário unitária emitida pelo FII, por meio da respectiva escritura de emissão, em 14 de julho de 2020, e cedidas pela Companhia à Emissora, em [●], representativas dos créditos imobiliários decorrentes do Segundo Aditamento ao Contrato BTS, conforme termos e condições gerais dispostos no Anexo II deste Termo de Securitização; |
| “CCI ou Cédula de Crédito Imobiliário”: | CCI Contrato BTS Aditado e CCI Segundo Aditamento ao Contrato BTS consideradas conjuntamente; |
| “Código ANBIMA”: | “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”*, em vigor desde 3 de junho de 2019; |
| “Companhia”: | RB CAPITAL S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME nº 20.502.525/0001-32; |
| “Conta Centralizadora”: | Conta Corrente nº 8146-9, do Banco Bradesco S.A., Agência 3391-0, de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e onde serão mantidos todos os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado; |
| “Contrato BTS”: | “*Instrumento Particular Atípico de Desenvolvimento de Edificação, Construção sob Encomenda e Locação Atípica, na Modalidade Built to Suit*”, celebrado em 5 de setembro de 2011, entre o FII, a Pilkington Brasil Ltda., com sede na Rodovia Presidente Dutra, Km 131/133, inscrita no CNPJ sob nº 61.736.732/0001-39 (“Locatária”) e Toyota do Brasil Ltda., com sede no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Piraporinha, nº 1.111, Bairro Planalto, inscrita no CNPJ sob nº 59.104.760/0001-91 (“Toyota”), tendo a RB Capital Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sobre o nº 03.559.006/0001-91 (atual RB Capital Companhia de Securitização S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22), como interveniente anuente; |
| “Contrato BTS Aditado”: | Contrato BTS e o Primeiro Aditamento considerados conjuntamente; |
| “Contrato de Cessão”: | *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* celebrado em [●] de [●] de 2020, entre a Companhia e RB SEC, na qualidade de “Cedentes”, e a Emissora, na qualidade de Cessionária, por meio do qual os Créditos Imobiliários representados pelas CCI Contrato BTS Aditado, de propriedade da RB SEC, e os Créditos Imobiliários representados pela CCI Segundo Aditamento ao BTS, de propriedade da Companhia, foram cedidos à Emissora; |
| “Contrato de Distribuição”: | “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.”*, firmado em [●] de [●] de 2020, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI nos termos da Instrução CVM 476; |
| “Coordenador Líder”: | RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 89.960.090/0001-76; |
| “Créditos Imobiliários”: | Créditos Imobiliários Contrato BTS Aditado e Créditos Imobiliários Segundo Aditamento ao Contrato BTS considerados conjuntamente |
| “Créditos Imobiliários Contrato BTS Aditado”: | Créditos imobiliários decorrentes ‘do Contrato BTS Aditado, relativos ao valor dos alugueis devidos pela Locatária à Companhia, nos termos do Contrato BTS Aditado, e lastro da CCI Contrato BTS Aditado; |
| “Créditos Imobiliários Segundo Aditamento ao Contrato BTS”: | Créditos imobiliários decorrentes do Segundo Aditamento ao Contrato BTS, exclusivamente relacionados ao Incremento de aluguel, conforme definido na Cláusula 3.1 do Segundo Aditamento, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer direitos creditórios relacionados ao Incremento, conforme definido na Cláusula 3.1 do Segundo Aditamento ao Contrato BTS, à Multa Compensatória (conforme definido no item 4.4 do Contrato BTS Aditado), à Indenização (conforme definido no item 11.3.1 do Contrato BTS Aditado) e à totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, e lastro da CCI Segundo Aditamento ao Contrato BTS; |
| “CRI”: | Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Série da 4ª Emissão da Emissora; |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários; |
| “Data de Atualização”: | Dia 12 do mês de outubro de cada ano; |
| “Data de Emissão”: | Data de Emissão dos CRI, qual seja, a Data da Primeira Integralização; |
| “Data da Primeira Integralização” | data da primeira integralização dos CRI, que ocorrerá no dia [●], que também será considerada a Data de Emissão dos CRI, sendo certo que o presente documento será aditado caso, por qualquer motivo, esta não seja a primeira integralização dos CRI; |
|  |  |
| “Datas de Integralização”: | Datas de integralização d os CRI, que poderá ocorrer em uma única data ou em datas diversas; |
| “Devedora” ou “Locatária” | Locatária, conforme definição do Contrato BTS; |
| “Dia Útil”: | Significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado, domingo*;* |
| “Documentos da Operação”: | Significam, quando mencionados em conjunto, **(a)** a Escritura de Superfície e o Aditamento à Escritura de Superfície; **(b)** o Contrato BTS Aditado; **(c)** o Segundo Aditamento ao Contrato BTS; **(c)** o Contrato de Cessão, **(d)** as escrituras de emissão de CCI; **(e)** o presente Termo de Securitização; **(f)** o Contrato de Distribuição; *e* **(g)** os Boletins de Subscrição dos CRI; |
| “Emissão”: | A presente emissão de CRI da 126ª Série da 4ª Emissão da Emissora, nos termos e condições do presente Termo de Securitização; |
| “Escriturador”: | BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, bairro Vila Yara, CEP 06.029-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI; |
| “FII”: | Salus Fundo de Investimentos Imobiliários – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.012.312/0001-67, administrado por INTRADER DTVM LTDA., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo na Rua Funchal, 411, 6º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.489.568/0001-95; |
| “IPCA”: | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; |
| “IGP-M/FGV”: | Índice Geral de Preços-Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; |
| “Imóvel”: | Imóvel objeto da matrícula nº 148.550 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo, de propriedade da Toyota do Brasil Ltda., com sede no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Piraporinha, nº 1111, Bairro Planalto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.104.760/0001-91, cujos direitos de uso de superfície foram concedidos ao FII através da da Escritura de Concessão de Superfície; |
| “Instituição Custodiante”: | **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, Conjunto, 1401, CEP: 04534-002[, Instituição Custodiante da CCI Segundo Aditamento ao Contrato BTS (“Simplific Pavarini”) + Pentágono [Uma das CCI é custodiada pela Pavarini, outra pela Pentágono] Instituição Custodiante da CCI Contrato BTS Aditado (“Pentágono”)][[1]](#footnote-2); |
| “Instrução CVM 400”: | Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; |
| “Instrução CVM 414”: | Significa a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; |
| “Instrução CVM 476”: | Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; |
| “Instrução CVM 539”: | Significa a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada; |
| “Instrução CVM 583”: | Significa a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada; |
| “Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”: | Subscritores ou futuros adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão; |
| “Investidores Profissionais”: | Investidores que atendam às características de investidor profissional de acordo com a definição constante do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539; |
| “Investidor Qualificado”: | Investidores que atendam às características de investidor qualificado de acordo com a definição constante do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539; |
| “Lei das Sociedades por Ações”: | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| “Lei de Arbitragem”: | Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada; |
| “Lei nº 9.514/97”: | Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e alterações posteriores; |
| “Lei nº 10.931/04”: | Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 e alterações posteriores; |
| “Medida Provisória nº 2.158-35/01”: | Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001; |
| “Oferta”: | Oferta pública de distribuição primária dos CRI, com esforços restritos, realizada nos termos da Instrução CVM 476, em regime de melhores esforços; |
| “Patrimônio Separado”: | Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, nos termos do art. 9º da Lei nº 9.514/97, conforme previsto na Cláusula 9ª (*Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado*); |
| “Prazo de Colocação”: | Período compreendido entre o início da Oferta e a colocação da totalidade dos CRI ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro; |
| “Preço de Integralização”: | Significado atribuído na Cláusula 4.1 (*Subscrição e Integralização dos CRI*) do presente Termo de Securitização; |
| “Primeiro Aditamento”: | Primeiro aditamento ao Contrato BTS celebrado em 2 de fevereiro de 2017 entre o FII, a Locatária e a RB Capital Securitizadora S.A. inscrita no CNPJ/ME sobre o nº 03.559.006/0001-91 (atual RB Capital Companhia de Securitização S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22), como interveniente anuente; |
| “Regime Fiduciário”: | Regime instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97; |
| “RB SEC”: | **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22; |
|  |  |
| “Segundo Aditamento” | Segundo aditamento ao Contrato BTS celebrado em 26 de junho de 2020 entre o FII e a Locatária; *e* |
| “Valor da Cessão”: | Valor a ser pago pela Emissora à Companhia pela aquisição dos Créditos Imobiliários. |

## CLÁUSULA 2ª - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação. A Emissora declara, na Data da Primeira Integralização e nas Datas de Integralização subsequentes, em caráter irrevogável e irretratável, que se encontram vinculados os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI da 126ª Série de sua 4ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3ª (*Identificação dos CRI e Forma de Distribuição*), abaixo.

2.2. Lastro dos CRI. A Emissora declara, na Data da Primeira Integralização e nas Datas de Integralização subsequentes, que, pelo presente Termo de Securitização, se encontram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade.

2.2.1. *CCI*. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pelo FII, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.2.2. *Responsabilidade pela Cobrança*. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.2.3. *Custódia da CCI*. [A Escritura de Emissão de CCI Segundo Aditamento ao Contrato BTS encontra-se devidamente custodiada junto à Simplific Pavarini e a Escritura de Emissão de CCI Contrato BTS Aditado encontra-se devidamente custodiada junto à Pentágono, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.][[2]](#footnote-3)

2.3. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, o valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários é de R$21.004.515 ([●]), representado pela CCI Contrato BTS Aditado, no valor atualizado de R$16.170.296 ([●]), e pela CCI Segundo Aditamento ao Contrato BTS no valor de R$4.834.219 ([●]).

2.4. Preço de Cessão. A Emissora pagará às Cedentes, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, o Preço de Cessão, desde que cumpridas as Condições Precedentes definidas e observadas as retenções a serem realizadas pela Emissora, conforme disposto no Contrato de Cessão.

2.5. Titularidade dos Créditos Imobiliários. A Emissora adquiriu a titularidade dos Créditos Imobiliários por meio da celebração do Contrato de Cessão e mediante negociação da CCI efetuada através da B3 – Segmento UTVM.

2.6. Recebimento de Créditos e Pagamento dos CRI. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, no mínimo, sendo certo, neste caso, que não haverá qualquer incidência de multa, juros remuneratórios e atualização monetária nesse período, sobre os valores devidos aos titulares dos CRI.

## CLÁUSULA 3ª - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1. *Emissão*: 4ª (quarta) (“Emissão”);
2. *Série*: 126ª;
3. *Quantidade de CRI*: [●];
4. *Valor Global da Série*: [●], na Data de Emissão, conforme abaixo prevista;
5. *Valor Nominal Unitário*: R$[●], na Data de Emissão, conforme abaixo prevista;
6. *Prazo de Amortização*: [●] ([●]) meses, ou seja, [●]([●]) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão, conforme abaixo prevista;
7. *Atualização Monetária*: anual, de acordo com a variação positiva do IPCA, calculada conforme o disposto no item 5.1 (*Atualização do Valor Nominal Unitário*) do Termo de Securitização;
8. *Juros Remuneratórios*: aos CRI serão conferidos juros remuneratórios, calculados a partir da Data de Emissão, equivalente à 5,25% a.a., com base em um ano de 360 dias;
9. *Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios*: mensal de juros remuneratórios e principal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo III ao Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em [●] e o último na Data de Vencimento Final, conforme abaixo prevista;
10. *Regime Fiduciário*: sim;
11. *Garantia Flutuante*: não há;
12. *Garantia Real*: não há;
13. Coobrigação da Emissora: não há;
14. *Ambiente de Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira*: B3 – Segmento UTVM;
15. *Data de Emissão (exclusivamente para fins de cálculo)*: Data da Primeira Integralização, a saber [●;
16. *Local de Emissão*: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
17. *Data de Vencimento Final*: [09 de setembro de 2032]; *e*
18. *Curva de Amortização*: variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo III ao Termo de Securitização.

3.2. Distribuição. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário, e custódia eletrônica, na B3 – Segmento UTVM e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

3.2.1. *Forma de Emissão*. Os CRI serão emitidos sob a forma escritural e a sua titularidade será comprovada pelo extrato em nome do Titular do CRI emitido pela B3 – Segmento UTVM, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 – Segmento UTVM. Adicionalmente, será considerado como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 – Segmento UTVM.

3.3. Dispensa de Registro na CVM. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, com intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, para a totalidade dos CRI objeto da Oferta, em conformidade com a Instrução CVM 476. A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.3.1. *Registro da Emissão na ANBIMA*. Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Emissão está automaticamente dispensada de registro na ANBIMA, nos termos do inciso I do artigo 4º do Código ANBIMA, e de observar as disposições previstas no Código ANBIMA, devendo, entretanto, ser registrada na ANBIMA exclusivamente para fins de compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º e do artigo 12 do Código ANBIMA.

3.3.2. *Público Alvo*. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.3.3. *Oferta e Subscrição*. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.4. *Declaração dos Investidores*. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

1. a Oferta não foi registrada na CVM; *e*
2. os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, conforme previstos no item 3.5 (*Encerramento da Oferta*) abaixo.

3.4. Início da Oferta dos CRI. O início da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais, nos termos do artigo 7-A da Instrução CVM 476.

3.5. Encerramento da Oferta. A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476.

3.5.1. *Indisponibilidade dos Meios Digitais*. Caso, em razão de impossibilidades técnicas da CVM, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio de sua página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o envio da comunicação sobre o encerramento da Oferta será feito por meio de petição assinada conjuntamente pelo Coordenador Líder e pela Emissora ou por outro meio aceito e divulgado pela CVM.

3.5.2. *Não Encerramento da Oferta*. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no item 3.5.1 (*Comunicação de Encerramento*), acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6. *Limitação de Negociação dos CRI*. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76.

3.7. *Vedação de Negociação dos CRI*. Em virtude da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020 (“Deliberação CVM 849”), que suspendeu, pelo prazo de 4 (quatro) meses, a eficácia do artigo 13 da Instrução CVM 476, quando, alternativa ou cumulativamente, (i) o adquirente for Investidor Profissional; e (ii) se tratar de valor mobiliário emitido por companhia registrada na CVM, os CRI subscritos ou adquiridas durante o período compreendido entre 1º de abril de 2020 e 1º de agosto de 2020 (inclusive) poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários a partir da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional.

3.7.1. Findo o prazo da Deliberação CVM 849 mencionado na Cláusula 3.6 acima, as disposições constantes do artigo 13, em especial, da Instrução CVM 476 voltarão a produzir efeitos, sendo que os CRI subscritos ou adquiridos após 2 de agosto de 2020 somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada aquisição pelo referido Investidor Qualificado ou Investidor Profissional, exceto se referida suspensão não for prorrogada por mais tempo.

3.8. Negociação dos CRI. Observada a Cláusula 3.6 (*Oferta dos CRI*) acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

## CLÁUSULA 4ª - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional na forma da Cláusula 4.1.1 (*Procedimento de Subscrição e Integralização*), abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios, conforme Cláusula 3.1.4 (*Início da Distribuição dos CRI*) acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer entre a Data de Emissão e a efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI (“Preço de Integralização”).

4.1.1. *Procedimento de Subscrição e Integralização*. Os CRI poderão ser subscritos por Investidores Profissionais durante todo o Prazo de Colocação, com a assinatura do competente Boletim de Subscrição,devendo a integralização ocorrer até o final do Prazo de Colocação definido no Contrato de Distribuição, podendo referida a data de integralização ser diferente da data de subscrição (“Data de Integralização”). Neste caso, o Investidor Profissional deverá integralizar os CRI subscritos na data prevista no respectivo Boletim de Subscrição, pelo preço de integralização determinado na Cláusula 4.1 (*Subscrição e Integralização dos CRI*) acima. O Boletim de Subscrição também preverá, observado o Prazo de Colocação, uma outra data para integralização dos CRI, caso até a Data de Integralização não tenha sido distribuída a totalidade dos CRI.

4.1.2. *Quitação do Preço de Integralização*. Quando da integralização do Preço de Integralização será dada pela Emissora aos Investidores Profissionais a mais plena, rasa e geral quitação com relação ao recebimento do Preço de Integralização.

4.2. Procedimento de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 – Segmento UTVM e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

## CLÁUSULA 5ª - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Cálculos.Os juros serão pagos juntamente com a amortização, nas datas de pagamento constantes no Anexo III ao presente Termo (“Datas de Pagamento”), ou no primeiro Dia Útil subsequente, caso a referida data não seja um Dia Útil, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de setembro de 2020, e o último na Data de Vencimento Final.

5.1.1. *Atualização do Valor Nominal Unitário*. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do IPCA (“Atualização Monetária”), em uma base anual, em toda Data de Atualização, para fins específicos de pagamentos, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo:

, onde:

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VNb* = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, após incorporação de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária a cada período, ou pagamento de amortização, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*C* = fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado anualmente, da seguinte forma:

, onde:

NIk = Número índice do IPCA referente o segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização. Exemplificadamente, para a primeira Data de Atualização, isto é, 12 de outubro de 2020, NIk corresponde ao número índice do IPCA referente a agosto de 2020 divulgado em 12 setembro de 2020;

NIk0 = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Atualização anterior, ou Data de Emissão, conforme o caso. Exemplificadamente, para fins da primeira Data de Atualização, isto é, 12 de outubro de 2020, NIk0 corresponde ao número índice do IPCA referente a setembro de 2020, divulgado em outubro de 20920;

*Observações*:

1. o termo “número índice” refere-se ao número-índice do IPCA, divulgado com todas as casas decimais; *e*
2. para as datas de pagamento indicadas no Anexo III, caso o referido dia 12 não seja Dia Útil, deverá ser considerado o Dia Útil subsequente.
3. O fator “C” será acumulado pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Atualização.
4. O fator “C” será acumulado mensalmente pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Pagamento dos CRI em cada mês.
5. No período entre a primeira Data de Integralização e a próxima Data de Atualização dos CRI, a variação acumulada do IPCA desde o dia 15 (quinze) do mês a que se refere NI0 até a Data de Integralização do CRI será distribuída entre a Data de Integralização e a primeira Data de Atualização, pelo critério de dias corridos entre tais datas, de modo que na primeira Data de Atualização a variação acumulada do IPCA corresponda a NIMês/Ano/NIMês/AnoAnterior.

5.1.2 *Ausência de Índice*. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora prevista neste Termo não houver sido divulgado do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do item 5.1.1 (*Atualização do Valor Nominal Unitário*), acima, será aplicado o último número índice divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Cedentea Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.1.3 *Não Existência de Índice Substituto*. Em caso de indisponibilidade do IPCA após 10 (dez) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação aos CRI ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. No caso de não haver substituto legal para o IPCA, será utilizado o **(i)** Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); **(ii)** Índice de Preços ao Consumidor (IPC); *ou* **(iii)** o IGP-M, respectivamente nesta ordem. No caso de extinção ou impossibilidade legal de aplicação do IGP-M aos CRI ou por determinação judicial , sem a indicação de um substituto legal, a Emissora deverá convocar, no primeiro Dia Útil subsequente ao prazo de 10 (dez) dias acima, a Assembleia Geral. Na Assembleia Geral, os Titulares de CRI deliberarão sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI em comum acordo com a Emissora e a Cedente. Caso (i) não haja acordo entre os Titulares dos CRI representando [.]% (... por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, a Emissora e a Cedente em relação ao novo índice a ser utilizado; ou (ii) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Geral, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI no prazo de até [.] (...) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral, ou contados da data em que referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação aos CRI a serem resgatados, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI , será utilizado, para o cálculo do valor da Atualização Monetária, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

5.1.4 *Cancelamento da Assembleia Geral*. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração dos CRI.

5.1.5. *Atualização dos Créditos Imobiliários*. Não obstante o previsto acima, a atualização monetária dos CRI será sempre calculada e realizada da mesma forma prevista para os Créditos Imobiliários, valendo-se, inclusive, dos mesmos índices de correção monetária. O índice de atualização descrito no item 5.1.1 (*Atualização do Valor Nominal Unitário*), acima somente poderá ser substituído pelo mesmo índice aplicável à atualização monetária dos Créditos Imobiliários.

5.2. Cálculo dos Juros. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios, calculados a partir da Data de Emissão, equivalente à [●]% ([●]) a.a., com base em um ano de 360 dias, de acordo com a fórmula descrita a seguir:

*J* = Valor unitário dos juros acumulados no período, até a data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNa* = Conforme acima definido; *e*

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

, onde:

*i* = 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco décimos) a.a., com base em um ano de 360 dias;

*nº de meses* = número de meses inteiros entre **(i)** a Data de Emissão dos CRI e a primeira Data de Pagamento ou incorporação de juros; *ou*, conforme o caso **(ii)** a Data de Pagamento ou data de incorporação de juros imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento ou próxima data de incorporação de juros;

= Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento ou data de incorporação de juros anterior à data de cálculo e a data de cálculo;

= Número de dias corridos entre a a Data de Emissão ou Data de Pagamento ou data de incorporação de juros anterior e a próxima Data de Pagamento ou data de incorporação de juros;

*Critérios de Precisão*:

1. O fator resultante da expressão é considerado com 9 (nove) casas decimais sem arredondamento;
2. A expressão é considerada com 9 (nove) casas decimais com arredondamento; e
3. A expressão é considerada com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

5.3. Amortização dos CRI. O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado mensalmente, nas respectivas Datas de Pagamento, conforme a fórmula descrita a seguir:

, onde:

*AMi* = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNa* = conforme definido acima; *e*

Tai = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com o Anexo III do presente Termo de Securitização.

Sendo assim, para efeitos de pagamento, temos:

*PMTi* = Valor unitário do i-ésimo pagamento. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arrendodamento;

*AM* = conforme definido acima; *e*

*J* = conforme definido acima.

5.4. Saldo Devedor. Exclusivamente para cálculo do saldo devedor dos CRI, para fins de acompanhamento,Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária Parcial, e do Preço de Integralização serão utilizadas as fórmulas a seguir:

, onde:

*SD* = Saldo devedor do CRI na data de cálculo;

r = Número de “PMT” pendentes de pagamento, na data de cálculo;

*PMTj* = j-ésima parcela de pagamento, constante no campo “PMT”, na tabela constante no Anexo IV deste Termo de Securitização;

i = 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco décimos por cento) a.a., com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

*n* = número de meses entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento anterior à data de cálculo e a Data de Pagamento do PMTj, constante na tabela do Anexo IV;

= Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento anterior à data de cálculo e a data de cálculo. Se a data de cálculo coincidir com a Data de Pagamento, então ;

= Número de dias corridos entre a Data de Pagamento anterior à data de cálculo e a próxima Data de Pagamento;

C = Fator acumulado de atualização monetária do j-ésimo PMT, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da forma descrita abaixo:



NIm0 = Número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de [.].

NIm1 = Número índice do IPCA/IBGE utilizado no mês da Data de Aniversário anterior à data de cálculo;

NImn = Número índice do IPCA/IBGE utilizado após a Data de Aniversário anterior à data de cálculo. Caso na data de cálculo o NImn não esteja disponível, será utilizado em substituição ao NImn o número índice obtido com a última projeção disponível divulgada pela ANBIMA.

dcp pro rata = conforme definição acima;

dct pro rata = conforme definição acima.

5.4.1. *Data de Aniversário*. Para fins de cláusula 5.4 acima, considera-se “Data de Aniversário” a Data de Pagamento em cada mês, conforme Anexo III.

5.5. 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, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido; *e* **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido.

5.6. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. Sem prejuízo do disposto no item 5.5 (*Encargos Moratórios*) acima, o não comparecimento do Titular de CRI 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.

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

5.8. 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, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.9. Valores e Datas de Pagamento de Juros e Amortização. Os valores, sem considerar a atualização monetária,e datas de pagamento de juros e da amortização do CRI encontram-se no descritos no Anexo III deste Termo de Securitização.

5.10. Caso após o integral pagamento dos CRI ainda existam Créditos Imobiliários disponíveis na Conta Centralizadora, não havendo mais nenhuma despesa a ser quitada, incluindo, mas não limitada, ao Patrimônio Separado, ao CRI propriamente dito e aos prestadores de serviços, a Emissora compromete-se a transferir o saldo remanescente às Cedentes, ou a quem elas indicarem, em até 15 (quinze) dias após a quitação dos CRI e da verificação da ausência de despesas e custas remanescentes, constituindo o comprovante de transferência como recibo de quitação automática.

## CLÁUSULA 6ª - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo. A Emissora não poderá realizar amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado do CRI, de forma facultativa.

6.2. Amortização Extraordinária Parcial Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório. A partir da Data da Emissão, e em caso de qualquer antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, inclusive, nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato BTS (com a redação dada pelo Primeiro Aditamento e pelo Segundo Aditamento), a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para realizar a amortização extraordinária parcial obrigatória dos CRI (“Amortização Extraordinária Parcial”) ou o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“Resgate Antecipado”), conforme o caso, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3 – Segmento UTVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva ocorrência.

6.2.1.Caso após a ocorrência de um evento de Resgate Antecipado e liquidação financeira dos CRI ainda existam Créditos Imobiliários disponíveis na Conta Centralizadora, não havendo mais nenhuma despesa a ser quitada, incluindo, mas não limitada, ao Patrimônio Separado, ao CRI propriamente dito e aos prestadores de serviços, a Emissora compromete-se a transferir o saldo remanescente às Cedentes, ou a quem elas indicarem, em até 15 (quinze) dias após a o pagamento integral de todos os valores devidos em razão do evento de Resgate Antecipado e da verificação da ausência de despesas e custas remanescentes, constituindo o comprovante de transferência como recibo de quitação automática.

6.2.2. *Anuência dos Titulares dos CRI*. Observado o prazo de comunicação ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3 – Segmento UTVM disposto acima, qualquer um dos eventos previstos no item 6.2 acima, para ocorrerem, independem da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizar os procedimentos necessários à efetivação da Amortização Extraordinária Parcial e/ou do Resgate Antecipado, conforme o caso, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.2.3. *Valor da Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado*. A Amortização Extraordinária Parcial e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizada pela fração, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do valor do saldo devedor, no caso da Amortização Extraordinária Parcial, ou valor total do saldo devedor, no caso do Resgate Antecipado, conforme o caso, calculado nos termos do item 5.4 (*Saldo Devedor*) deste Termo de Securitização, na data do evento.

6.2.4. *Nova Curva de Amortização*. Na hipótese de Amortização Extraordinária Parcial dos CRI, a Emissora, caso aplicável, elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 – Segmento UTVM, conforme o caso, uma nova curva de amortização para os CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização das CCI utilizadas como lastro da Emissão.

6.3. Ciência do Agente Fiduciário. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária Parcial dos CRI será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado, na data do evento.

## CLÁUSULA 7ª - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Informação de Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 358 de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM 358”).

7.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o [20º (vigésimo)] dia de cada mês, ou no Dia útil subsequente, caso referido dia não seja um Dia Útil, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. *Conteúdo do Relatório Mensal*. O referido relatório mensal deverá incluir:

1. data de emissão dos CRI;
2. saldo devedor dos CRI;
3. critério de atualização monetária dos CRI;
4. valor pago aos Titulares dos CRI no ano;
5. data de vencimento final dos CRI;
6. valor recebido da Devedora, em decorrência dos Créditos Imobiliários; *e*
7. saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.3. Veracidade de Informações e Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.3.1. *Declarações da Emissora*. A Emissora declara, nesta data, conforme aplicável, na Data da Primeira Integralização e em cada Data de Integralização subsequente, sob as penas da lei, que:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. nas exatas condições do Contrato de Cessão e após verificadas as condições precedentes nele estabelecidas, será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
5. nas exatas condições do Contrato de Cessão, na Data da Primeira Integralização e em cada Data de Integralização subsequente, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, 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;
6. não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
7. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
8. esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão;
9. o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos; *e*
10. a Emissora não oferece, na presente Emissão, direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora e/ou da Cedente.

7.4. Solicitação de Informações à Emissora. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.4.1. *Fornecimento de Documentos*. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM 476 e Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

7.5. Administração das CCI. As atividades relacionadas à administração das 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 dos Créditos Imobiliários.

7.6. Obrigações do Contrato de Cessão. A Emissora se compromete a informar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, caso venha a tomar conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento ou Evento de Recompra Compulsória.

7.7. Disponibilização de Informações ao Agente Fiduciário. 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 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 deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

## CLÁUSULA 8ª - GARANTIA

8.1. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e sobre os Créditos Imobiliários.

## CLÁUSULA 9ª - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários, lastro para a emissão dos CRI.

9.1.1. Registro do Regime Fiduciário. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

9.2. Patrimônio Separado. As CCI 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.

9.3. Obrigações do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e a Conta Centralizadora, estão isentos 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 entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

9.4. 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 das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

9.4.1. *Declarações da Instrução CVM 414*. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo IV à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

1. a custódia da Escritura de Emissão das CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
2. a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Companhia, que se comprometeu, nos termos do Contrato de Cessão, a entregar à Emissora cópia autenticada de tais documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação recebida nesse sentido, assumindo, em razão disso, a condição de fiel depositária destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, bem como a entregá-los à Emissora, no local por esta indicado, sob as penas da lei em até 5 (cinco) Dias Úteis após solicitação por escrito encaminhada pela Emissora, sendo-lhe vedado dispor, por qualquer forma, de qualquer dos referidos documentos, destruí-los ou entregá-los a terceiros, sem prévia e expressa anuência da Emissora; *e*
3. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato BTS Aditado; **(ii)** o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; **(iii)** a emissão de recibos para a Devedora, quando encerrados os compromissos contratuais; *e* **(iv)** a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, de forma a obter a remuneração nas condições que vierem a ser acordadas entre a Emissora e o banco depositário.

9.5. Hipótese de Responsabilização da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento comprovado de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.6. 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 nº 9.514/97.

9.6.1. Pela administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus a uma remuneração mensal de R$3.000,00 (três mil reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo 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 (“Taxa de Administração”).

9.6.2. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga anualmentemensalmente até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda – IR.

9.6.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos seus respectivos titulares, taxa essa que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

9.6.4. Deverá ser adicionado à remuneração definida no item 9.6.1, acima, o valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho, líquido de tributos, atualizado anualmente pelo IGP-M desde a Data de Emissão, com intuito de fazer frente a eventuais despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia dos Titulares dos CRI etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas, a expensas do Patrimônio Separado.

9.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários 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:

a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

b) Juros Remuneratórios vencidos;

c) Juros Remuneratórios do período em referência; e

d) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

## CLÁUSULA 10 - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. 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, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

1. aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
2. não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM 583;
3. 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;
4. aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
5. 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;
6. a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
7. assegurar, nos termos do artigo 6º, parágrafo 1°, da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
8. não ter qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
9. que atua 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, sendo certo que, conforme prevê o artigo 6º, parágrafo 2°, da Instrução CVM 583, tais informações podem ser encontradas no Anexo IX;
10. não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
11. não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com o Coordenador Líder que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
12. assegura e assegurará, nos termos da regulamentação aplicável, o tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões das quais seja contratado como agente fiduciário;
13. verificou a veracidade das declarações e informações prestadas pela Emissora e pela Devedora, com base nas informações fornecidas por tais partes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
14. cumpre, e faz com que suas controladas, seus administradores, funcionários e eventuais subcontratados cumpram, a Legislação Anticorrupção e (i) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (ii) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais; (iii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (iv) não tem conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Legislação Anticorrupção;
15. possui estrutura adequada de funcionamento e segregação de atividades, em conformidade com as normas de compliance atualmente em vigor, e suficiente para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, enquanto os CRI estiverem em circulação; e
16. possui e possuirá durante toda a vigência do presente Termo de Securitização, estrutura de backoffice, sistemas de controle e processos e quantidade e qualidade técnica de profissionais suficientes e adequados ao completo e tempestivo atendimento de todas as obrigações assumidas no presente Termo de Securitização e nas demais emissões em que atue na qualidade de agente fiduciário, agente de letras financeiras, agente de notas ou prestador de serviços similares, de forma que o Agente Fiduciário garante e se responsabiliza por todo e qualquer prejuízo decorrente de eventual omissão em sua prestação de serviços e de eventual não acompanhamento adequado das obrigações assumidas pela Agente Fiduciário no presente Termo de Securitização.

10.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, dentre aqueles estabelecidos na Instrução CVM 583, principalmente:

1. exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
2. zelar pelos, e 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 costuma empregar na administração de seus próprios bens;
3. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;
4. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
5. verificar a veracidade e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
6. adotar, quando cabíveis, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
7. diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
8. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM 583, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
9. acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
10. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
11. 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;
12. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;
13. convocar, quando necessário, a Assembleia Geral nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
14. comparecer às Assembleias Gerais a fim de disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral;
15. manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
16. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
17. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Instrução CVM 583;
18. fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
19. disponibilizar, quando cabível, aos Titulares de CRI as informações recebidas pela Emissora e/ou Devedora referentes à Amortização Extraordinária Parcial Facutlativa e/ou ao Resgate Antecipado Facultativo; *e*
20. elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora e/ou à Devedora, conforme o caso:

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

(ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;

(iii) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período;

(v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, conforme aplicáveis;

(vi) constituição e aplicações de fundos para amortização, quando houver;

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

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

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

(x) declaração sobre não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função de agente fiduciário; *e*

1. (xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: ***(A)*** denominação da companhia ofertante; ***(B)*** valor da emissão; ***(C)*** quantidade de valores mobiliários emitidos; ***(D)*** espécie e garantias envolvidas; ***(E)*** prazo de vencimento e taxa de juros; e ***(F)*** inadimplemento no período..

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R$15.500,00 (quinze mil e quinhentos mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI e as demais, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.

10.4.1. *Remuneração após Vencimento dos CRI*. A remuneração definida no item 10.4 (*Remuneração do Agente Fiduciário*) acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo as atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. *Não Inclusão de Despesas na Remuneração do Agente Fiduciário*. A remuneração 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 dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, 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 de responsabilidade do Patrimônio Separado, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 2 (dois) Dias úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

10.4.3. *Aprovação das Despesas*. As despesas acima deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

10.4.4. *Cobertura do Patrimônio Separado*. As despesas não pagas ou reembolsadas pelo Patrimônio Separado, sem prejuízo das medidas de cobrança que poderão ser adotadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, observando-se, neste último caso, que a Emissora será comunicada, sempre que possível, sobre tais despesas previamente e por escrito.

10.4.5 *Atualização da Remuneração do Agente Fiduciário*. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pelo IPCA, a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, ou, na sua falta, pelo mesmo substituto nos termos deste Termo de Securitização.

10.4.6. *Tributos Incidentes Sobre a Remuneração do Agente Fiduciário*. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como os seguintes impostos, que seguem de forma exemplificativa: **(i)** impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), **(ii)** PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), *e* **(iii)** Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, com exceção do CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido) e do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).

10.4.7. *Multa Contratual e Juros Moratórios*. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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 IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

10.4.8. *Não Inclusão das Despesas da Emissão*. A remuneração referida no item 10.4 (*Remuneração do Agente Fiduciário*) acima não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 13 (*Despesas do Patrimônio Separado*) abaixo.

10.4.9. *Pagamento da Remuneração do Agente Fiduciário*. A remuneração referida no item 10.4 (*Remuneração do Agente Fiduciário*) acima será feita mediante depósito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário no momento oportuno, mediante envio de fatura para os e-mails [gestaocri@grupogaia.com.br](mailto:gestaocri@grupogaia.com.br) e gestao.contasapagar@grupogaia.com.br, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.4.10 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, conforme aplicável, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração, e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado dos CRI, desde que não estejam previstos no presente Termo de Securitização. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.5. 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 dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

1. pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
2. pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI;
3. por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; *ou*
4. nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3 (*Obrigações do Agente Fiduciário*) acima.

10.7. Agente Fiduciário Substituto. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da item 10.6 (*Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário*) acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8. Aditamento do Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.9. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRI. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

10.10. Limitação da Atuação. 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 dos 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 dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583, conforme alterada 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.

10.11. Veracidade dos Documentos Encaminhados. 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.

10.12. Validade dos Atos. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral.

## CLÁUSULA 11 - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado:

1. 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;
2. pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
3. pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal; *ou*
4. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações, sejam elas pecuniárias ou não pecuniárias, conforme previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

11.1.1 *Convocação de Assembleia Geral*. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97, com a finalidade de deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela indicação de nova securitizadora.

11.1.2. *Comunicação ao Agente Fiduciário*. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos no item 11.1 (*Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado*) acima deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis.

11.2. Nova Administração do Patrimônio Separado. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário ou a nova securitizadora possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 11 (*Liquidação do Patrimônio Separado*).

## CLÁUSULA 12 - ASSEMBLEIA GERAL

12.1. 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.

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

12.3. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Instrução da CVM nº 625 de 14 de maio de 2020.

12.4. Convocação. A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação de publicação legal da Emissora. A instalação ocorrerá de acordo com os seguintes quóruns: (i) nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado previstas na Cláusula 11.1 acima, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável; (ii) nas demais hipóteses, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Criculação.

12.5. Voto. Cada CRI 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.

12.6. Quóruns e CRI em Circulação. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora, a Devedora ou o FII eventualmente possuam em tesouraria bem como aqueles que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, a Devedora ou ao FII, assim entendidas 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 (“CRI em Circulação”). Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral. [comentário Gaia: favor confirmar se CRI detidos pelas cedentes contarão como CRI em circulação][[3]](#footnote-4)

12.7. Presença dos Representantes Legais. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais.

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

12.9. Presidência. A presidência da Assembleia Geral caberá aos Investidores eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

12.10. Deliberações. Exceto se outro quórum de deliberação da Assembleia Geral for expressamente previsto neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas por, no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação da Assembleia Geral, e (ii) 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, nas convocaçãoes de Assembleia Geral subsequentes.

12.10.1. *Aprovação*. As deliberações relativas: **(i)** à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; **(ii)** à redução da remuneração dos CRI; **(iii)** à alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** à alteração aos eventos de lliquidação do Patrimônio Separado; *e* **(v)** aos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral, deverão ser aprovadas, (i) em primeira convocação da Assembleia Geral, por Investidores que representem ao menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e (ii) nas convocações de Assembleia Geral subsequentes, por Investidores que representem ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

12.10.2. *Quórum para Deliberação Sobre Liquidação do Patrimônio Separado*. As deliberações acerca da declaração da liquidação do Patrimônio Separado, conforme esteja previsto neste instrumento, serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns: (i) no caso dos eventos listados nos itens “a” a “c” da Cláusula 11.1 acima, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem ao menos 75% (setenta e cinco) dos CRI em Circulação, ou nas convocações subsequentes por Titulares de CRI que representem ao menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, sendo certo que tais quóruns serão para aprovar a não decretação da liquidação do Patrimônio Separado; (ii) no caso do evento listado no item “d” da Cláusula 11.1 acima, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem ao menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou nas convocações subsequentes por Titulares de CRI que representem ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, sendo certo que tais quóruns serão para aprovar a decretação da liquidação do Patrimônio Separado.

12.11. 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.

12.12. Dispensa de Assembleia Geral para alteração deste Termo de Securitização: 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 dos 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 da B3 – Segmento UTVM, conforme o caso; **(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; *ou*, ainda, **(iv)** quando tais alterações estejam prévia e expressamente autorizadas em outros Documentos da Operação, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

## CLÁUSULA 13 - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado

1. as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, devidas à Emissora e/ou a terceiros, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
2. as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
3. as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no item 10.4.2 (*Não Inclusão de Despesas na Remuneração do Agente Fiduciário*) acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde que sempre que possível, aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
4. os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
5. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado e irrecorrível contra a qual tenham sido esgotados todos os recursos admitidos em lei, resultantes diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: **(i)** forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; *e/ou* **(ii)** sejam de responsabilidade exclusiva da Devedora ou puderem ser a ele(s) atribuídos como de sua responsabilidade;
6. as despesas previstas no item 10.4 (*Remuneração do Agente Fiduciário*) acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação;
7. as despesas incorridas pela Emissora com a manutenção do registro e custódia das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, incluindo as despesas com a remueração da Instituição Custodiante;
8. despesas com realização, atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de realização deste serviço pelos Investidores; *e*
9. demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

13.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1 (*Despesas do Patrimônio Separado*) acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável.

13.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Observado o disposto nos itens 13.1 (*Despesas do Patrimônio Separado*) e 13.2 (*Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado*) acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que deverão ser pagas pelos mesmos titulares:

1. eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
2. todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; *e*
3. tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

13.3.1. *Despesas no Caso de Destituição da Emissora*. 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 Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. *Despesas a Serem Adiantadas*. Em razão do disposto na alínea (b) do item 13.3 (*Responsabilidade dos Titulares dos CRI*), acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, 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 das 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 das 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 Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; *e* **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

## CLÁUSULA 14 - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tributação. Os Titulares do CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula 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.

14.2. 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 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 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

14.2.1.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.

14.2.2. 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 n° 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585/2015).

14.2.3. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

14.2.4. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

14.2.5. 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, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

14.2.6. 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%; e pela CSLL, à alíquota de 15%, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, 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.

14.2.7. 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.º 11.033/04. De acordo com a posição da RFB expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

14.2.8. 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 8.981/95. 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 8.981/95, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

14.3. 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.º 4.373/2014, 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 17% para os países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Instrução Normativa RFB nº 1.530/2014 e Portaria 488 da RFB) 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. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes, domiciliados ou com sede no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores residentes em jurisdição de tributação favorecida, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB 1.585.

14.3.1. 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 RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

**Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários - IOF**

14.4. Imposto sobre Operações 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 pela Resolução 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 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto 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.

## CLÁUSULA 15 - PUBLICIDADE

15.1. Publicações. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de divulgação nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 358.

15.2. Disponibilização de Informações Periódicas. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (IPE) da CVM.

## CLÁUSULA 16 - REGISTRO DO TERMO

16.1. Registro. O presente Termo será registrado junto à Instituição Custodiante [da CCI Segundo Aditamento ao Contrato BTS][[4]](#footnote-5), nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

16.2. Declarações. Em atendimento ao item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, substancialmente na forma dos Anexo VI, VII e VIII ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

## CLÁUSULA 17 – RISCOS[[5]](#footnote-6)

17.1. Riscos. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, ao FII, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora podem ser afetados de forma adversa e, portanto, podem afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.

Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. 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 Devedora.

Para os efeitos deste item, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema é capaz de produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, 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.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1 – Descrição – Fatores de Risco” e “4.1 – Descrição – Riscos de Mercado, o qual poderá ser acessado em: www.cvm.gov.br (neste website, acessar em “Companhias”, “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, “Informações periódicas e eventuais de companhias (ITR, DFP, DF, FRE, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)”, buscar por “Gaia Securitizadora” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Nome da Emissora”. Posteriormente, selecionar (a) no “Período de Entrega”, clicar em “Período”, (b) no campo “Categoria”, “Formulário de Referência”, e consultar. Após a consulta, clicar em download na versão do “Formulário de Referência – Ativo” com data mais recente).[[6]](#footnote-7)

***Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Titulares de CRI***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores Profissionais, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores Profissionais, podendo afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.

***Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares de CRI***

Toda a 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. 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 adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos, podendo afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.

***A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35/2001***

A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, 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, ela 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, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, ainda que objeto do Patrimônio Separado, 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 de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

***RISCOS DOS CRI, DA OFERTA RESTRITA E DA OPERAÇÃO***

***Riscos gerais***

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI variam significativamente, e incluem, sem limitação, os riscos que afetem negativamente os negócios da Devedora, alterações em políticas de concessão de crédito que podem afetar atividades, o faturamento, e/ou despesas da Devedora e, consequentemente, a sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor da Devedora. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

***Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários***

A CCI representa os Créditos Imobiliários. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o respectivo inadimplemento, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

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

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

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

***Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os créditos do Patrimônio Separado. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, 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 Titulares de CRI.

***Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Titulares de CRI***

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI.

***Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário***

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez 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 estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Adicionalmente, a Oferta foi realizada no âmbito da Instrução CVM 476 e desta forma os CRI, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados depois de decorridos 90 (noventa) dias da subscrição pelos Investidores Profissionais, (i) exceto pelo lote objeto de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder indicado no momento da subscrição, observado o disposto no artigo 13, parágrafo único, inciso I, da Instrução CVM 476; e (ii) observado que, de acordo com a Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, tal restrição de 90 (noventa) dias para negociação não se aplicará para o período de 1º de abril de 2020 a 1º de agosto de 2020, caso o adquirente dos CRI seja Investidor Profissional; em todo o caso, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476

***Risco de Estrutura***

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para assegurar a eficácia do arcabouço contratual.

***Risco de quórum de deliberação em Assembleia Geral***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização.

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 presente 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. Adicionalmente, caso haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no presente Termo de Securitização) contrária à declaração do Vencimento Antecipado das obrigações da CCB, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI consignando a não declaração do Vencimento Antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes da CCB. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

***A ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI***

Em caso de atencipação pela Devedora dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desse evento para realizar a Amortização Extraordinária Parcial e/ou o Resgate Antecipado dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo de 5 (três) Dias Úteis de antecedência do resgate dos CRI.

Em qualquer das hipóteses, não há necessidade de anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, conforme detalhado neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Titular de CRI terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

***Pagamento Condicionado e Descontinuidade***

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem única e exclusivamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, o qual é concentrado em um único devedor, qual seja, a Devedora. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de remuneração e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

***Riscos Financeiros***

Há, pelo menos, duas espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas, conforme aplicável, pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

***Risco em Função da Dispensa de Registro***

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela CVM.

***Risco de negociação dos CRI em mercado secundário com ágio***

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser integralizados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

***Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI***

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

***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 ANBIMA/B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. 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, ou ainda, que a remuneração dos CRI 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 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.

***O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI***

Uma vez que o pagamento da remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora 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.

Esse risco é agravado pelo fato de os CRI serem concentrados apenas na Devedora, a qual origina os Créditos Imobiliários e dessa forma, 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 dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, ao fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, decisões desfavoráveis em processos nos quais a Devedora é parte, que a obriguem a pagar determinadas quantias por ela devidas, poderão afetar negativamente a capacidade da Devedora em honrar suas obrigações no âmbito do Contrato BTS, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

***Cobrança dos Créditos Imobiliários***

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falência e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da remuneração e da amortização aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos que não tenham relação com o Patrimônio Separado. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Patrimômio Separado. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar em perdas para os Titulares de CRI.

***Risco de pagamento das Despesas***

Nos termos deste Termo de Securitização, as despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos existentes no Patrimônio Separado sejam insuficientes, as mesmas deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

***Ausência de Coobrigação da Emissora***

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de 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 este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, 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 de CRI.

O CRI é um título lastreado pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito do Contrato BTS. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

***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 nº 11.033/04, 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.

***RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO E DA DEVEDORA***

***Efeitos Adversos na Remuneração a Amortização dos CRI***

A capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá comprometer o fluxo de pagamentos dos CRI, uma vez que o pagamento da remuneração e da amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo do Contrato BTS pela Devedora.

***Riscos relativos à necessidade de autorizações e licenças***

A Devedora está sujeita a extensa regulamentação ambiental, de saúde e de segurança, incluindo rígidas leis federais, estaduais e municipais relativas à proteção do meio ambiente e à saúde da população. As atividades da Devedora a expõem a constante fiscalização por órgãos governamentais de proteção ambiental acerca do cumprimento da legislação aplicável. Adicionalmente, a Devedora é obrigada a obter licenças emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações, como eventual necessidade de compra e instalação de equipamentos de custo mais elevado para o controle da poluição ou a execução de mudanças operacionais a fim de limitar impactos ou potenciais impactos ao meio ambiente e/ou à saúde dos funcionários da Devedora. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças, assim como a não obtenção e/ou renovação das referidas autorizações e licenças junto com o contínuo exercício de atividades pela Devedora, podem resultar em multas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, tendo impacto adverso relevante em suas operações e exercícios de suas atividades e, consequentemente, afetar o pagamento do Contrato BTS e o fluxo de pagamento dos CRI.

***As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente***

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os diretamente ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento do Contrato BTS, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

***Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica***

Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica foi realizada de forma limitada, tendo sido somente analisado para fins de diligência os documentos enviados pela Devedora e Emissora. O escopo restrito da auditoria jurídica poderá ter: (a) não revelado potenciais contingências da Devedora ou da Emissora; e (b) não revelado fatos ou riscos relacionados aos negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora ou da Devedora que deveriam ter sido levados em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI.

Não foi possível verificar no curso da auditoria jurídica os contratos financeiros celebrados pela Devedora, no curso das suas atividades e operações, assim como as suas Demonstrações Financeiras consolidadas e auditadas para os últimos 3 (três) exercícios sociais. A ausência de confirmação da existência e do nível de especificidade das cláusulas que regem o vencimento antecipado de tais obrigações finananceiras em casos de falência, recuperação judicial, inadimplemento pecuniário e não pecuniário, vencimento antecipado cruzado com outros contratos financeiros, emissão de títulos e valores mobiliários, entre outros, em linha com outros contratos usuais de mercado, impede a avaliação dos riscos que a Devedora pode estar exposta caso haja o vencimento antecipado da totalidade dos seus contratos financeiros por qualquer razão bem como o reflexo em seus demonstrativos contábeis. Na hipótese de a Devedora incorrer em uma situação de vencimento antecipado desses contratos, e, em especial, em uma situação de falência ou recuperação judicial, (i) os credores desses financiamentos poderão ter prioridade sobre os Titulares dos CRI diante de eventuais garantias reais que possuam, uma vez que os Titulares dos CRI são tratados como credores quirografários, e (ii) o valor total que a Devedora venha a ter que desembolsar para saldar integralmente a dívida, incluindo os CRI, poderá ser superior ao valor total das suas disponibilidades imediatas de caixa, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI.

***Riscos relativos à locação do Imóvel***

As operações “*built to suit*” foram recentemente introduzidas no mercado imobiliário brasileiro, com a alteração da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei nº 8.245/91”), que incluiu o artigo 54-A, o qual prevê expressamente esta modalidade contratual. Entretanto, devido ao caráter *sui generis* do *“built to suit”*, há o risco da Devedora, descumprindo o Contrato BTS, postular em juízo a desconsideração da operação de “*built to suit*” como operação única, e tentar utilizar-se de prerrogativas da Devedora de locações comuns, sujeitas à Lei no 8.245/91, quais sejam: **(i)** direito a ação revisional de aluguel a cada 3 (três) anos, que objetiva adequá-lo ao valor de mercado, podendo o valor dos Créditos Imobiliários ser majorado ou reduzido; **(ii)** devolução do Imóvel antes do término do prazo de vigência do Contrato Imobiliário, mediante pagamento de valor rescisório inferior aos valores previstos no Contrato Imobiliário; **(iii)** revisão do valor dos Créditos Imobiliários , no caso de redução da área utilizada pela Devedora dentro do Imóvel, inclusive em decorrência da ocorrência de sinistros ou da desapropriação parcial do Imóvel; *e* **(iv)** não pagamento dos aluguéis em virtude do atraso da entrega das obras do Imóvel, gerando impacto adverso relevante em suas operações e exercício de suas atividades e, consequentemente, afetar o pagamento do Contrato BTS e o fluxo de pagamento dos CRI.

***Riscos de desapropriação e sinistro do Imóvel***

Existe o risco de o Imóvel ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, acarretando um impacto adverso relevante em nas operações e atividades da Devedora e, consequentemente, afetar o pagamento do Contrato BTS e o fluxo de pagamento dos CRI.

***Risco de não constituição de garantias***

Os CRI, bem como os Créditos Imobiliários, não contarão com quaisquer tipos de garantias. Dessa forma, os Investidores não terão nenhum tipo de privilégio para habilitação de seu crédito, caso a falência da Devedora venha a ser decretada.

***Insuficiência dos Seguros Contratados***

O valor do seguro contratado pela Locatária para o Imóvel objeto do Contrato BTS é inferior ao Valor Global da Emissão. Dessa forma, caso o Imóvel sofra sinistro que venha a inviabilizar o fluxo dos Créditos Imobiliários, o seguro contratado não fará frente à todas as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dessa emissão.

***RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS***

***Riscos Relacionados a pandemia do COVID-19***

Os negócios da Devedora, bem como a atuação da própria Emissora, podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19. A pandemia do COVID-19 vem sujeitando empresas de todo o mundo a eventos adversos, tais como:

* + Calamidade pública;
  + Força maior;
  + Interrupção na cadeia de suprimentos;
  + Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios;
  + Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores;
  + Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros;
  + Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social;
  + Aumento dos riscos de segurança cibernética;
  + Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional;
  + Diminuição de consumo;
  + Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos;
  + Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais;
  + Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais;
  + Redução ou falta de capital de giro;
  + Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, waivers, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros;
  + Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e
  + Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

***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.

***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.

***Atuação do Governo Federal e instabilidade política podem afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.***

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras nos últimos anos.

Historicamente, ainda, o Brasil experimentou 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 Devedora, 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 Devedora.

Incertezas em relação à implementação, pelo Governo Federal, de reformas relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros, o que pode comprometer adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.

***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 e a Devedora.

***Inflação***

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

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.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRI.

Adicionalmente, 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 Devedora, 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 Devedora.

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no país, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de "risk‐free" de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

***Ambiente Macroeconômico Internacional***

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

Além disso, como efeito colateral da globalização, não apenas os problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também o da economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos (EUA) e países da União Europeia (EU), e interferem de forma considerável no mercado brasileiro.

Assim, em decorrência dos problemas econômicos de vários países que vêm afetando mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008 e a crise fiscal de países membros da União Europeia, bem como a crise gerada pela pandemia do COVID-19), os investidores estão mais cautelosos e prudentes ao examinar seus investimentos, o que naturalmente causa retração de investimentos. Cenários adversos, tais como os mencionados acima, podem fazer com que os investidores tenham maior aversão a risco e, consequentemente, exijam maiores taxas de retorno, gerando um custo de captação maior para tais companhias. Além disso, tais cenários podem gerar uma evasão de dólares norte‐americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto em âmbito nacional quanto no exterior, o que dificultaria o acesso ao mercado de capitais internacional. Assim, vale ressaltar que a liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio emitidos pela Emissora pode ser afetada por crises nos mercados internacionais, dado que isso pode gerar um movimento de aversão a risco, fazendo com os que investidores busquem alternativas mais liquidas e de curto prazo para a alocação de seus recursos quando do advento de uma crise financeira internacional.

***Demais riscos***

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios, desconhecidos ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## CLÁUSULA 18 - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Classificação de Risco. Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de classificação de risco especializada.

## CLÁUSULA 19 - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

19.2. 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.

19.3. 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.

19.4. Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI 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.

19.5. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

## CLÁUSULA 20 - NOTIFICAÇÕES

20.1. 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*

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, n.º 633, 8º andar, conj. 81, sala 1, bairro Vila Nova Conceição

São Paulo – SP, CEP 04.544-050

At.: João Paulo Pacífico

E-mail: gestaocri@grupogaia.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farme d'Amoed Fernandes de Oliveira

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, SP

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

20.2. Aviso de Recebimento. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax ou por correio eletrônico deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

## CLÁUSULA 21 – DA LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

21.1. Lei Aplicável. Este Termo de Securitização será regido, interpretado e executado exclusivamente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Solução de Conflitos. Toda e qualquer controvérsia, litígio, questão, dúvida ou divergência oriunda ou relacionada a este Termo de Securitização (“Conflito”), bem como seus respectivos anexos, será resolvida, de forma definitiva, por meio de arbitragem, a ser administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“Câmara”).

21.2.1. *Aplicação do Regulamento*. A arbitragem será conduzida de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara, em vigor no momento da instauração da arbitragem.

21.2.2. *Composição do Tribunal Arbitral*. A arbitragem caberá a um tribunal arbitral composto por três árbitros (“Tribunal Arbitral”). Cada Parte indicará um árbitro. O terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral, será escolhido de comum acordo pelos árbitros indicados pelas Partes. Na hipótese de os árbitros indicados pelas Partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de até 10 (dez) dias, contado da data de nomeação de cada árbitro diretamente pelas Partes, o terceiro árbitro será indicado pela Câmara, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que se verificar o referido impasse.

21.2.3. *Local da Arbitragem*. A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, podendo o Tribunal Arbitral, motivadamente, designar a realização de atos específicos em outras localidades, mediante prévia consulta às Partes.

21.2.4. *Idioma da Arbitragem*. A arbitragem será realizada em língua portuguesa.

21.2.5. *Sigilo da Arbitragem*. A arbitragem será sigilosa.

21.2.6. *Divisão de Despesas*. A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do Tribunal Arbitral.

21.2.7. *Medidas Cautelares*. Antes da instalação do Tribunal Arbitral, qualquer das Partes poderá requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares ou antecipações de tutela, sendo certo que o eventual requerimento de medida cautelar ou antecipação de tutela ao Poder Judiciário não afetará a existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem, nem representará dispensa com relação à necessidade de submissão do Conflito à arbitragem. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral.

21.2.8. *Foro*. Para: **(a)** as medidas cautelares e antecipações de tutela anteriores à constituição do Tribunal Arbitral; **(b)** a execução das decisões do Tribunal Arbitral, inclusive da sentença final e eventual sentença parcial; **(c)** eventual ação anulatória fundada no art. 32 da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996; *e* **(d)** os Conflitos que por força da legislação brasileira não puderem ser submetidos à arbitragem, fica eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [●]de [●] de 2020.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

*(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em [●] de [●] de 2020, entre a Gaia Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

R.G.: R.G.:

CPF: CPF:

**ANEXO I**

Condições Gerais das CCI Contrato BTS Aditado

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CONTRATO BTS ADITADO** | **DATA DE EMISSÃO:** [●] (exclusivamente para fins de cálculo da CCI). |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | [●] | **NÚMERO** | [●] A [●] | **TIPO DE CCI** | Fracionária |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. EMISSOR/CREDOR** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: Salus Fundo de Investimento Imobiliário | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 13.012.312/0001-67 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Ramos Batista, nº 152/1º andar | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | 1 | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04552-020 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: [●][[7]](#footnote-8) (adiante designada simplesmente como “Instituição Custodiante”). | | | | | | | |
| CNPJ/MF: [●] | | | | | | | |
| ENDEREÇO: [●] | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | [●] | CIDADE | [●] | UF | [●] | CEP | [●] |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **3. DEVEDORA** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: PILKINGTON BRASIL LTDA. | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 61.736.732/0001-39 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rodovia Presidente Dutra, Km 131/133 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | N/A | CIDADE | Caçapava | UF | SP | CEP | 12311-900 |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO** |
| Instrumento Particular Atípico de Desenvolvimento de Edificação sob Encomenda e Locação Atípica, na Modalidade Build to Suit e outras Avenças, celebrado em 5 de setembro de 2011, entre a Devedora, o Fundo e a Toyota do Brasil Ltda., com sede no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Piraporinha, nº 1.111, Bairro Planalto, inscrita no CNPJ sob nº 59.104.760/0001-91 (“Toyota”), tendo a RB Securitizadora (atual RB Capital Companhia de Securitização S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22) como Interveniente-Anuente, conforme aditado em 2 de fevereiro de 2017; |

|  |
| --- |
| **5. VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA CCI:** R$946.029,35 (novecentos e quarenta e seis mil, vinte e nove reais e trinta e cinco centavos), em 05 de março de 2017. |

|  |
| --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO** |
| Planta industrial, construída em imóvel de propriedade da Toyota do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.104.760/0001-91, localizado no Estado de São Paulo, Município de Sorocaba, no Bairro do Itavuvu, na Av. Antonio Comitre, nº 1.600, Lote 8, CEP 18079-758, com área de 695.527,60 m2, objeto da matricula 148.550 do 1º Cartório de Registro de imóveis da Circunscrição Imobiliária de Sorocaba – SP, que será utilizada para produção e fornecimento de vidros automotivos. |

|  |  |
| --- | --- |
| **7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO** | |
| 1. PRAZO | 174 (cento e setenta e quatro) meses, contados da data de emissão. |
| 1. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | IPCA, anualmente, conforme previsto no Contrato BTS Aditado. |
| 1. DATA DE VENCIMENTO | Todo dia 5 de cada mês, a partir de [●] |
| 1. DATA DE VENCIMENTO FINAL | 5 de setembro de 2031. |
| 1. MULTA MORATÓRIA | 2% (dois por cento). |
| 1. JUROS DE MORA | 1% (um por cento) ao mês. |
| 1. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO | Mensal. |
| 1. GARANTIA | Sem garantias |
| 1. DATA DE INÍCIO DO PAGAMENTO DE JUROS | [●] |
| 1. DATA DE INÍCIO DO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO | [●] |

**ANEXO II**

Condições Gerais das CCI Segundo Aditamento ao Contrato BTS

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEGUNDO ADITAMENTO AO CONTRATO BTS** | **DATA DE EMISSÃO:** 01 de julho de 2020 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI). |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | A | **NÚMERO** | 01 | **TIPO DE CCI** | Integral |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. EMISSOR/CREDOR** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: Salus Fundo de Investimento Imobiliário | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 13.012.312/0001-67 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Ramos Batista, nº 152/1º andar | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | 1 | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04552-020 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (adiante designada simplesmente como “Instituição Custodiante”). | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 15.227.994/00004-01 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano 466, bloco B | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | 1401 | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04534-002 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **3. DEVEDORA** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: PILKINGTON BRASIL LTDA. | | | | | | | |
| CNPJ/MF: 61.736.732/0001-39 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rodovia Presidente Dutra, Km 131/133 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | N/A | CIDADE | Caçapava | UF | SP | CEP | 12311-900 |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO** |
| Segundo Aditamento ao Instrumento Particular Atípico de Desenvolvimento de Edificação sob Encomenda e Locação Atípica, na Modalidade *Build to Suit* e outras Avenças, celebrado em 26 de junho de 2020. |

|  |
| --- |
| **5. VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA CCI:** R$4.906.913,85 (quatro milhões, novecentos e seis mil, novecentos e treze reais e oitenta e cinco centavos), em 01 de julho de 2020. |

|  |
| --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO** |
| Planta industrial, construída em imóvel de propriedade da Toyota do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.104.760/0001-91, localizado no Estado de São Paulo, Município de Sorocaba, no Bairro do Itavuvu, na Av. Antonio Comitre, nº 1.600, Lote 8, CEP 18079-758, com área de 695.527,60 m2, objeto da matricula 148.550 do 1º Cartório de Registro de imóveis da Circunscrição Imobiliária de Sorocaba – SP, que será utilizada para produção e fornecimento de vidros automotivos. |

|  |  |
| --- | --- |
| **7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO** | |
| 1. PRAZO | 4.285 (quatro mil, duzentos e oitenta e cinco) dias |
| 1. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | IPCA, anualmente, conforme previsto no Contrato BTS Aditado. |
| 1. DATA DE VENCIMENTO FINAL | 30 de setembro de 2032. |
| 1. MULTA MORATÓRIA | 2% (dois por cento). |
| 1. JUROS DE MORA | 1% (um por cento) ao mês. |
| 1. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO | Mensal. |
| 1. GARANTIA | Sem garantias |
| 1. DATA DE INÍCIO DO PAGAMENTO DE JUROS | 05/08/2020 |
| 1. DATA DE INÍCIO DO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO | 05/08/2020 |

**ANEXO III**

Curva de Amortização dos CRI e DATAS DE PAGAMENTO

[●]

**ANEXO IV**

Parcelas dos Créditos - PMT

[●]

**ANEXO V**

Declaração de Custódia

**A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (“Escritura de Emissão”), por meio da qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário nº [●] a [●] (“CCI”) que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Série da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social(“Emissora”), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão; *e* que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas ao CRI, sendo que estes foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão (“Termo de Securitização”) da 126ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, datado de [●] de [●] de 2020, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

**ANEXO VI**

Declaração do Coordenador Líder

**RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 89.960.090/0001-76, neste ato representada na forma de seu Contrato Social(doravante denominado “Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª série da 4ª emissão (“Emissão”), em que a **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social(doravante denominada simplesmente “Emissora”) atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Coordenador Líder*

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

**ANEXO VII**

Declaração da Emissora

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Série de sua 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 89.960.090/0001-76, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a **A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

**ANEXO VIII**

Declaração do Agente Fiduciário

**A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, Conj, 1401, CEP 04534-002, neste ato representado na forma de seu Contrato Social(“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Série da 4ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), em que a **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 89.960.090/0001-76, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

**ANEXO IX**

outras emissões de valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | GAIA SECURITIZADORA S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1 |
| Número da série: | 1 |
| Valor da emissão: | R$ 24.501.006,50 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 67 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Imóvel |
| Data de emissão: | 10/09/2009 |
| Data de vencimento: | 10/09/2038 |
| Taxa de Juros: | TR + 11,00% a.a |
| Inadimplemento: | Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais. |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | GAIA SECURITIZADORA S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1 |
| Número da série: | 2 |
| Valor da emissão: | R$ 24.501.006,50 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 13 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Alienação Fiduciária de Imóvel |
| Data de emissão: | 10/10/2009 |
| Data de vencimento: | 10/09/2038 |
| Taxa de Juros: | TR + 14,5% a.a |
| Inadimplemento: | Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais. |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | GAIA SECURITIZADORA S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 2 |
| Número da série: | 2 |
| Valor da emissão: | R$ 85.436.556,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 45 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Subordinada |
| Data de emissão: | 09/09/2009 |
| Data de vencimento: | 09/04/2021 |
| Taxa de Juros: | IGPM + 14,00 a.a |
| Inadimplemento: | Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais. |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | GAIA SECURITIZADORA S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRA |
| Número da emissão: | 18 |
| Número da série: | 1 |
| Valor da emissão: | R$ 210.267.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 210.267 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Quirografária |
| Data de emissão: | 12/02/2020 |
| Data de vencimento: | 24/02/2023 |
| Taxa de Juros: | DI + 3,00% a.a. |
| Inadimplemento: | Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais. |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | GAIA SECURITIZADORA S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 4 |
| Número da série: | 131 |
| Valor da emissão: | R$ 105.817.179,65 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 74.072 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Cessão de Créditos Imobiliários e Alienação Fiduciária de Imóvel |
| Data de emissão: | 29/11/2019 |
| Data de vencimento: | 10/01/2027 |
| Taxa de Juros: | DI + 1,00% a.a. |
| Inadimplemento: | Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais. |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | GAIA SECURITIZADORA S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 4 |
| Número da série: | 132 |
| Valor da emissão: | R$ 105.817.179,65 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 10.581 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Cessão de Créditos Imobiliários |
| Data de emissão: | 29/11/2019 |
| Data de vencimento: | 10/01/2027 |
| Taxa de Juros: | DI + 3,40% a.a. |
| Inadimplemento: | Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais. |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | GAIA SECURITIZADORA S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 4 |
| Número da série: | 133 |
| Valor da emissão: | R$ 105.817.179,65 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 3.174 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Cessão de Créditos Imobiliários |
| Data de emissão: | 29/11/2019 |
| Data de vencimento: | 10/02/2025 |
| Taxa de Juros: | DI + 6,00% a.a. |
| Inadimplemento: | Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais. |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | GAIA SECURITIZADORA S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 4 |
| Número da série: | 134 |
| Valor da emissão: | R$ 105.817.179,65 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 17.988 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Cessão de Créditos Imobiliários |
| Data de emissão: | 29/11/2019 |
| Data de vencimento: | 10/11/2035 |
| Taxa de Juros: | DI + 7,00% a.a. |
| Inadimplemento: | Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais. |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | GAIA SECURITIZADORA S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRA |
| Número da emissão: | 17 |
| Número da série: | 1 |
| Valor da emissão: | R$ 120.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 80.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | QUIROGRAFÁRIA |
| Data de emissão: | 24/03/2020 |
| Data de vencimento: | 24/03/2024 |
| Taxa de Juros: | DI + 1,40% a.a. |
| Inadimplemento: | Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais. |

|  |  |
| --- | --- |
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | GAIA SECURITIZADORA S.A. |
| Valores mobiliários emitidos: | CRA |
| Número da emissão: | 17 |
| Número da série: | 2 |
| Valor da emissão: | R$ 120.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 40.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | QUIROGRAFÁRIA |
| Data de emissão: | 24/03/2020 |
| Data de vencimento: | 24/03/2024 |
| Taxa de Juros: | DI + 1,40% a.a. |
| Inadimplemento: | Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais. |

1. Nota para RB e Pavarini: Favor confirmar se ambas as CCI serão custodiadas na Simplific Pavarini ou se permanecerão como estão atualmente. Manteremos a Pentágono e eles irão assinar uma declaração de custodiante, caso necessário. TF, vocês me enviam essa, pf? [↑](#footnote-ref-2)
2. Nota para RB e Pavarani: Vide nota 3 acima. [↑](#footnote-ref-3)
3. Nota para Gaia: se considerarmos as Cedentes empresas ligadas ao FII, entendemos que sim, os CRI por ela eventualmente detidos não contam como CRI em circulação. Veja se estão ok com a sugestão. [↑](#footnote-ref-4)
4. Nota para RB: vide nota 3 acima. Verificar se é possível ficar custodiado apenas na Pavarini [↑](#footnote-ref-5)
5. Nota para RB: O fator de risco referentes à auditoria jurídica está contemplado neste item sob o título “Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica”. [↑](#footnote-ref-6)
6. Nota para Gaia: Favor informar. [↑](#footnote-ref-7)
7. Nota para RB: O custodiante dessas CCI é a Pentágono. Vamos consolidar tudo na Pavarini? [↑](#footnote-ref-8)