



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 166ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA GAIA SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conj. 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário” ou “Pavarini”).

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como “Partes” e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como “Parte”;

RESOLVEM as Partes firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), mediante as seguintes cláusulas e condições.



II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<u>“Agente Fiduciário”</u> :	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Ajustes no Valor da Cessão”</u> :	Significa (i) a devolução dos recursos por conta da Resolução Parcial da Cessão, a ser realizada no dia 25 de cada mês para a Cedente e/ou sucessor, de forma complementar aos pagamentos do Valor da Cessão; ou (ii) o aporte da diferenças entre o VA e o QMM pela Cedente e/ou seu sucessor e/ou pela Fiadora na Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil da Data de Verificação, caso o VA seja inferior ao percentual de 100% (cem por cento) do QMM;
<u>“Aluguéis”</u> :	Significa que, em contraprestação à construção e adaptação do Imóvel e à realização dos Novos Investimentos, conforme especificado no Contrato de Locação, bem como à locação do Imóvel construído e adaptado para a Locatária, a Locatária se obrigou a pagar à Locadora, ou a seu cessionário, durante o Prazo de Locação, um aluguel mensal, devido no dia 15 de cada mês

	subsequente ao vencido, cujo valor será de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atualizado monetariamente a cada período de 12 (doze) meses, contado de dezembro de 2020, ou na menor periodicidade admitida em lei, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos e condições previstos no Contrato de Locação;
" <u>Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI</u> ":	É a amortização antecipada e obrigatória dos CRI, a ser realizada nas hipóteses previstas na Cláusula 6.2. desse Termo de Securitização;
" <u>Amortização Programada dos CRI</u> ":	É a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI;
" <u>ANBIMA</u> ":	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar conj. A – Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ":	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;
" <u>Auditor Independente</u> ":	Significa a MAZARS AUDITORES INDEPENDENTES SOCIEDADE SIMPLES, sociedade simples com sede na Avenida Trindade, nº 254, salas 1314 e 1315, Bethaville I, CEP 06.404-326, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.326.840/0001-98, ou quem vier a substituí-lo;
" <u>B3 (segmento CETIP UTVM)</u> ":	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (segmento CETIP UTVM) , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos

	<p>escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;</p>
<p>“<u>B3</u>”:</p>	<p>Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;</p>
<p>“<u>BACEN</u>”:</p>	<p>É o Banco Central do Brasil;</p>
<p>“<u>Banco Liquidante</u>”:</p>	<p>É o 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;</p>
<p>“<u>Boletim de Subscrição</u>”:</p>	<p>Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;</p>
<p>“<u>CCI</u>”:</p>	<p>Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI e cujas principais características estão discriminadas no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI;</p>
<p>“<u>Cedente</u>” ou “<u>Locadora</u>”:</p>	<p>Significa a D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo,</p>



	Estado de São Paulo, na Rua Jeronimo da Veiga, nº 428, 10º andar, conjunto 102, sala 6, Jardim Europa, CEP 04.536-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.261.182/0001-21;
“ <u>CETIP21</u> ”:	É o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	É o “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ” vigente desde 03 de junho de 2019;
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“ <u>Comunicado de Encerramento</u> ”:	O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Securitizadora à CVM, na forma do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Comunicado de Início</u> ”:	O comunicado de início da Oferta a ser divulgado pela Securitizadora à CVM, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	É a conta corrente nº 8318-6, agência 3391-0, do banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> ” ou “ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser firmado entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual o Imóvel será alienado

	fiduciariamente pela Cedente em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como das demais Obrigações Garantidas, na forma da Lei nº 9.514/1997;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	Significa o <i>"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> , firmado nesta data entre a Cedente e a Emissora, com a interveniência da Fiadora, por meio do qual a Cedente cedeu 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, de forma onerosa, para a Emissora, com vistas à emissão da CCI e à vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à emissão dos CRI;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	É o <i>"Contrato de Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. e Outras Avenças"</i> , celebrado entre a Emissora e a Cedente;
<u>"Contrato de Locação":</u>	Significa o <i>"Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças"</i> , celebrado em 21 de dezembro de 2011 entre a Cedente na qualidade de locadora, e a Devedora, abaixo qualificada, na qualidade de locatária, conforme aditado em 16 de maio de 2012, em 15 de junho de 2012, em 23 de janeiro de 2013 e 15 de outubro de 2020, tendo por objeto a construção e locação do Imóvel com prazo até 15 dezembro de 2026 , nos termos do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor;

<p><u>“Créditos Imobiliários”</u>:</p>	<p>Significa 100% (cem por cento) do fluxo de Alugueis contados de dezembro de 2020 até o término do Prazo de Locação, da Multa Compensatória e de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Locatária ou titulados pela Locadora por força do Contrato de Locação, incluindo principal e acessórios, tais como, mas não limitados a, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, demais encargos contratuais e legais, garantias (incluindo as Garantias, conforme definido no item 5.6, abaixo), seguros, penalidades, multas (inclusive aquela prevista na Cláusula Vigésima Primeira do Contrato de Locação, que pode ser devida pela Locatária), indenizações, créditos de custas, taxas e despesas judiciais, bem como de custos e despesas extrajudiciais, honorários advocatícios, direitos de regresso;</p>
<p><u>“CRI em Circulação”</u> (para fins de quórum):</p>	<p>É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Fiadora e a Cedente possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“CRI”</u>:</p>	<p>São os CRI da 166ª série da 4ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;</p>
<p><u>“CVM”</u>:</p>	<p>É a Comissão de Valores Mobiliários;</p>
<p><u>“Data de Emissão”</u>:</p>	<p>16 de novembro de 2020;</p>
<p><u>“Data de Integralização”</u>:</p>	<p>16 de novembro de 2020;</p>



“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Significa a data para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI;
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	É o dia 19 de cada mês;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”:	25 de dezembro de 2026;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Locatária</u> ”:	Significa a MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 11.711, 21º andar, Brooklin, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.074.175/0001-38;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o Contrato de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (quando celebrado); (v) este Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os Boletins de Subscrição dos CRI; e (viii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta;
“ <u>Emissão</u> ”:	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 166ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Significa, o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 09 de novembro de 2020, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, acima



	qualificados;
<u>“Escriturador”</u> :	É o 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 pela escrituração dos CRI;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u> :	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1. deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
<u>“Fiadora”</u> :	Significa a ACRO PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1289, 11º andar, conj. 1113, Vila Olímpia, CEP 04550-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.137.207/0001-04;
<u>“Fiança”</u> :	Significa a Fiança prestada pela Fiadora em garantia do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas conforme os termos e condições previstos no item 5.1 do Contrato de Cessão;
<u>“Fundo”</u> :	Significa o Golden West VX Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.191.053/0001-20;
<u>“Fundo de Juros”</u> :	Significa o montante de R\$ 383.705,00 (trezentos e oitenta e três mil, setecentos e cinco reais), que será depositado na Conta Centralizadora para a constituição de um fundo destinado ao pagamento da remuneração e amortização devidas em novembro e dezembro de 2020, e da amortização extraordinária prevista na Cláusula 5.4.2. deste Termo;
<u>“Fundo de Obras”</u> :	Significa o montante de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), que será depositado na Conta Centralizadora para a constituição de um fundo destinado à

	realização dos novos investimentos no Imóvel;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Significa o fundo de reserva, equivalente a 1 (uma) parcela de juros e amortização vincenda, inicialmente no valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) que será depositado na Conta Centralizadora para a constituição de um fundo destinado à realização, caso necessária, de pagamentos de quaisquer despesas relativas ao CRI e/ou para pagamento das parcelas de amortização e remuneração do CRI, caso ocorra eventual inadimplemento no pagamento do Aluguel pela Locatária e/ou em outra situação em que sua utilização seja necessária para evitar o inadimplemento dos CRI;
“ <u>Garantias</u> ”:	Significa, em conjunto, (i) a Fiança da Fiadora; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel (quando constituída); e (iii) quaisquer outras garantias, pessoais ou reais, seguros e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das demais Obrigações Garantidas ou dos CRI, em cada caso, de acordo com os termos e condições previstos nos Documentos da Oferta;
“ <u>Governo Federal</u> ”:	É o Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>IGP-M</u> ”:	É o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóvel</u> ”:	Significa o imóvel localizado Rua Coronel José Augusto de Oliveira Salles, nº 3225, na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, objetos das matrículas nºs 83.030 e 83.031, registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo;

“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	É a PAVARINI , conforme definida no preâmbulo;
“ <u>Instrução CVM nº 358/02</u> ”:	É a Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”:	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 480/09</u> ”:	É a Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”:	É a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”:	É a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”:	Significam os investidores profissionais definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”:	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
“ <u>Lei Anticorrupção</u> ”:	É a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”:	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 11.101/05</u> ”:	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>MDA</u> ”:	É o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM);
“ <u>Multa Compensatória</u> ”:	Significa que, na hipótese de denúncia voluntária do Contrato de Locação pela Locatária antes do Prazo de Locação, com a consequente desocupação antecipada do Imóvel, a Locatária deverá pagar à Locadora, ou a seu cessionário, uma multa compensatória específica, a título de perdas e danos pré-fixados e que será aferida com base no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor integral do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma do Contrato de Locação;
“ <u>Ordem de Alocação dos Recursos</u> ”:	Tem o significado atribuído no item 9.6 deste Termo;
“ <u>Oferta</u> ”:	Significa distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Juros, pelo Fundo de Obras, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado,

	<p>bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;</p>
<p>“<u>Período de Capitalização</u>”:</p>	<p>Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento subsequente (exclusive);</p>
<p>“<u>Prazo de Locação</u>”:</p>	<p>Significa o prazo de locação do Imóvel de 14 (quatorze) anos e 2 (dois) meses, contados de 15 de dezembro de 2012, terminando, portanto, em 15 de dezembro de 2026;</p>
<p>“<u>Preço de Integralização</u>”:</p>	<p>É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário do CRI acrescido da Remuneração, desde a Data de Emissão até a efetiva integralização;</p>
<p>“<u>Prêmio</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no item 7.2 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Recompra Compulsória</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no item 7.1 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Recompra Compulsória Parcial</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no item 7.1.2 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Recompra Compulsória Total</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no item 7.1.3 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Recompra Facultativa</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no item 7.2 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Regime Fiduciário</u>”:</p>	<p>É regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias, pelo Fundo de Reserva,</p>

	<p>pelo Fundo de Juros, pelo Fundo de Obras segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;</p>
<p><u>“Remuneração”</u>:</p>	<p>Os juros remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, serão de 5% (cinco por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Resgate Antecipado Obrigatório”</u>:</p>	<p>É o resgate antecipado e obrigatório dos CRI, a ser realizado nas hipóteses previstas na Cláusula 6.3. e respectivos subitens desse Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Resolução Parcial da Cessão”</u>:</p>	<p>Durante todo o prazo da operação, o VA (abaixo definido) deverá ser, em cada Data de Verificação (ou seja, no dia 19 de cada mês), maior ou igual à QMM, sendo:</p> <p style="text-align: center;">QMM = Quantidade mínima mensal de recursos necessários para: (a) o pagamento integral da parcela de amortização, juros e correção monetária dos CRI, devida no mês civil em curso na Data de Verificação, conforme previsto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização; (b) eventual recomposição do Fundo de Reserva; e (c) o pagamento de eventuais despesas previstas nos Documentos da Operação.</p>

	<p>VA = Valor de arrecadação dos Créditos Imobiliários devidos pela Locatária ou pela Fiadora, conforme aplicável, no mês de apuração, calculado nos termos do Contrato de Locação.</p> <p>Caso o VA seja maior ou igual ao percentual de 100% (cem por cento) do QMM, a diferença entre o VA e o QMM será devolvida pela Emissora à Cedente (ou seu sucessor). Caso o VA seja inferior ao percentual de 100% (cem por cento) do QMM, a Cedente (ou seu sucessor) deverá aportar a diferença entre o VA e o QMM em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da Data de Verificação;</p>
<u>“Termo de Securitização”</u>	É este <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.”</i> ;
<u>“Titulares do CRI”</u> :	São os detentores de CRI;
<u>“Valor de Recompra Compulsória Parcial”</u> :	Significa o valor a ser pago pelo Cedente (ou seu sucessor) à Emissora em razão da Recompra Compulsória Parcial, conforme estabelecido na Cláusula 7.1.2.1. deste Termo de Securitização;
<u>“Valor de Recompra Compulsória Total”</u> :	Significa o valor a ser pago pelo Cedente (ou seu sucessor) à Emissora em razão da Recompra Compulsória, conforme estabelecido na Cláusula 7.1.5. deste Termo de Securitização;
<u>“Valor de Recompra Facultativa”</u> :	Significa o valor a ser pago pela Cedente (ou seu sucessor) à Emissora em razão da Recompra Facultativa, conforme estabelecido na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,03 (mil reais e três centavos), na Data de Emissão;
<u>“Valor Total da Emissão”</u> :	R\$ 14.503.435,09 (quatorze milhões, quinhentos e três mil,



	quatrocentos e trinta e cinco reais e nove centavos), na Data de Emissão;
--	---

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora, realizada em 24 de abril de 2017 e cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 0.434.113/17-7, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) e pela reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 05 de novembro de 2020, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais) que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora, observada a Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de Cessão), nos termos



do Contrato de Cessão e estão representados, respectivamente, pela CCI.

3.2.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583/16.

3.3. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida, observada a Condição Suspensiva (conforme definida na Escritura de Emissão de CCI), sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

CRI
<ol style="list-style-type: none">1. Emissão: 4ª;2. Série: 166ª;3. Quantidade de CRI: 14.503 (quatorze mil, quinhentos e três);4. Valor Global da Emissão: R\$14.503.435,09 (quatorze milhões, quinhentos e três mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e nove centavos);5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,03 (mil reais e três centavos), na Data de Emissão;6. Prazo Total: 2.230 (dois mil, duzentos e trinta) dias corridos, a contar da Data de Emissão;7. Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus à Juros Remuneratórios equivalente à 5,00% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> na base 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula disposta na Cláusula 5.2 abaixo;

8. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada do IPCA, aplicado anualmente, de acordo com a fórmula disposta na Cláusula 5.1 abaixo;
9. Periodicidade de Amortização: mensal;
10. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: mensal;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Garantia Flutuante: Não;
13. Garantias dos CRI: Não há;
14. Garantias dos Créditos Imobiliários: A Fiança outorgada pela Fiadora e a Alienação Fiduciária de Imóvel (assim que constituída);
15. Coobrigação da Emissora: Não há;
16. Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
17. Data de Emissão: 16 de novembro de 2020;
18. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural;
19. Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
20. Data de Vencimento Final: 25 de dezembro de 2026; e
21. Forma de Comprovação de Titularidade: Serão reconhecidos como comprovante de titularidade:
 - (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou
 - (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM), considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM),



sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

4.3. Oferta: A Emissão e a Oferta dos CRI são realizadas em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

4.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13.

4.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores.

4.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, incidente desde a primeira Data de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

(i) a Oferta não foi registrada na CVM; e



(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

4.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pela Securitizadora à CVM, por meio do Comunicado de Início.

4.3.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.3.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Securitizadora à CVM por meio do Comunicado de Encerramento.

4.3.7. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

4.3.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor.

4.3.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre 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 e da Instrução CVM nº 400/03.

4.4. Escrituração: Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.4.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM), considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.5. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso.

4.6. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

4.7. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.



4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3 (Segmento Cetip UTVM).

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.9.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada do IPCA, aplicado anualmente, a partir de 25 de janeiro de 2022 e sempre no dia 25 de janeiro dos anos subsequentes (“Data de Aniversário”), calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:



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

VN_e = Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização ou saldo do Valor Nominal Unitário na data de atualização imediatamente anterior, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao primeiro mês anterior a cada mês considerado no cálculo da atualização. Por exemplo, para o dia 25 de janeiro de 2022, será considerado o IPCA referente ao mês de dezembro de 2021, divulgado em janeiro de 2022.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”. Por exemplo, para o dia 25 de janeiro de 2022, será considerado o IPCA referente ao mês de novembro de 2021, divulgado em dezembro de 2021.

dcp = Número de dias corridos, base 360, entre a primeira Data de Integralização (no caso de primeiro Período de Capitalização) ou o dia 25 do mês anterior (no caso dos demais Períodos de Capitalização) e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço.

dct = Número de dias corridos, base 360, contidos entre o dia 25 anterior à data de cálculo e o dia 25 subsequente à data de cálculo.



$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{act}} = \text{calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.}$$

5.1.1. Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados pelo IBGE, para calcular os valores *pro rata* por dias corridos, procedendo à atualização do CRI até a data do evento ou vencimento, inclusive. O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização.

5.1.2. O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.3. Caso o IPCA seja extinto ou considerado legalmente inaplicável ao Contrato de Locação, os valores fixados neste Termo passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGP-M ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido em Assembleia de Titulares de CRI, convocada pela Emissora e a decisão deverá ser comunicada à Cedente para que esta possa avisar a Locatária, nos termos do Contrato de Locação.

5.2. Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, serão de 5% (cinco por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias. Os Juros Remuneratórios dos CRI incidirão sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização, e serão pagos na periodicidade prevista no Anexo IX, sendo que o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI ocorrerá em 25 de novembro de 2020, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta



de forma *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano de 360 dias, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

$$J = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário de juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = conforme definido acima. Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento

$FatorJuros$ = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$Fator\ de\ Juros = \left(\left[1 + \frac{i}{100} \right]^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right)$$

Onde:

$i = 5,0$.

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo “DCP” um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente anterior e a próxima, sendo “DCT” um número inteiro.



Excepcionalmente, no caso do primeiro Período de Capitalização, “dct” será igual a 31 (trinta e um).

5.3. Pagamento da Remuneração: A Remuneração dos CRI será paga na periodicidade prevista no Anexo IX deste Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 25 de novembro de 2020 e o último pagamento, na Data de Vencimento (sendo cada data de pagamento de Remuneração denominada “Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios”), conforme observância da Ordem de Alocação dos Recursos. As Datas de Pagamento encontram-se indicadas no Anexo IX desse Termo.

5.4. Pagamento da Amortização: Ressalvadas as hipóteses de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI descritas na Cláusula Sexta abaixo, quando aplicável, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado da seguinte forma:

5.4.1. Os CRI serão amortizados nas datas indicadas no Anexo IX a este Termo (“Amortização Programada dos CRI”), de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = Definido acima.

Ta_i = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo IX ao presente Termo.

5.4.2. Além da Amortização Programada dos CRI, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI no dia 25 de janeiro de 2021, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_{ext} = VN_a \times \left[\left(\frac{NI_{out20}}{NI_{set20}} \right)^{\left(\frac{9}{31} \right)} \times \left(\frac{NI_{nov20}}{NI_{out20}} \right) \times \left(\frac{NI_{dez20}}{NI_{nov20}} \right) - 1 \right]$$

Onde:

AM_{ext} = Valor da amortização extraordinária.

VN_a = Definido acima.

NI = Valor do número-índice do IPCA.

5.5. Pagamento dos CRI: Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI descritas na Cláusula Sexta abaixo, quando aplicável, nos termos previstos neste Termo, os pagamentos dos CRI serão feitos de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMT_i = AM_i + AM_{ext} + J$$

Onde:

PMT_i = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

AM_i = Definido acima.

AM_{ext} = Valor da amortização extraordinária prevista na Cláusula 5.4.2, se houver.

J = Definido acima.



5.6. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Taxa de Amortização: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização Programada dos CRI, assim como a taxa de amortização dos CRI, encontram-se descritos no Anexo IX deste Termo de Securitização.

5.7. Saldo Devedor: Exclusivamente para cálculo do Saldo Devedor dos CRI, a Atualização do Valor Nominal Unitário será calcula utilizando a seguinte fórmula:

$$SD = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m}{360}}} \right] \times [(1+i)]^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{360}}$$

onde:

SD = Saldo devedor do CRI na data de cálculo;

PMTi x Cn = i-ésimo valor, constante no campo "PMT", na tabela constante no Anexo IX deste Termo, devidamente atualizado até a data de cálculo;

i = 5,0% (cinco por cento);

m = número de dias corridos entre a data de pagamento de juros anterior à data de cálculo ou a Data de Emissão, conforme o caso, e a data de pagamento do PMTi, constante na tabela do Anexo IX deste Termo..

dcp_{prorata} = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a data de cálculo ou a Data de Emissão e a data de cálculo, conforme o caso, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta dias);

dct_{prorata} = Número de dias corridos entre a data de pagamento anterior à data de cálculo e a próxima data de pagamento do PMTi, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; e

C_n = Fator acumulado da atualização monetária do período, calculada conforme fórmula abaixo:

Para os eventos de pagamentos ocorridos anteriormente ao dia 25 de janeiro imediatamente posterior à data de cálculo:

$$C_n = \frac{NI_{m1}}{NI_{m0}}$$

Onde:

NI_{m0} = Número índice referente ao mês de dezembro 2020;

NI_{m1} = Número índice referente ao mês de dezembro anterior à data de cálculo;

Para os eventos de pagamentos ocorridos em, ou após, o dia 25 de janeiro imediatamente posterior à data de cálculo:

$$C_n = \left[\left(\frac{NI_{mn}}{NI_{m2}} \right)^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}} \right] \times \frac{NI_{m2}}{NI_{m0}}$$

Onde:

NI_{m0} = acima definido;

NI_{m2} = Número índice referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário anterior à data de cálculo;

NI_{mn} = Número índice referente ao primeiro mês posterior ao considerado em NI_{m2} ;

$dcp_{pro\ rata}$: acima definido;

$dct_{pro\ rata}$: acima definido.



CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Programada dos CRI: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em cada Data de Pagamento, nos termos previstos no Anexo IX ao presente e de acordo com a fórmula prevista no item 5.5., acima.

6.2. Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, nos casos de Recompra Compulsória Parcial, Recompra Facultativa Parcial e Aquisição Facultativa Parcial por Mora da Locatária.

6.2.1. A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI em razão da ocorrência da Recompra Compulsória Parcial ou por ocasião da Aquisição Facultativa Parcial, será realizada mediante o pagamento do valor do QMM verificado no mês da realização da Amortização Antecipada Obrigatória, acrescido do valor de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória ora mencionada.

6.2.2. A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI em razão da ocorrência da Recompra Facultativa Parcial, será realizada mediante o pagamento do valor mencionado no item 6.2.1., acima, acrescido do Prêmio. A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá abranger proporcionalmente todos os CRI, de modo que os CRI sofrerão uma redução equânime em seu Valor Nominal Unitário correspondente ao percentual da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI realizada pela Emissora.



6.3. Resgate Antecipado: A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas hipóteses de Recompra Compulsória Total, Recompra Facultativa Total, Aquisição Facultativa Total por Mora da Locatária e Eventos de Multa Indenizatória.

6.3.1. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em razão da ocorrência da Recompra Compulsória Total ou por ocasião da Aquisição Facultativa Total, será realizado mediante o pagamento do saldo devedor da totalidade dos CRI em Circulação (calculado de acordo com as disposições e fórmulas constantes na Cláusula Quinta do Termo de Securitização), acrescido do valor de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório ora mencionado.

6.3.2. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em razão da ocorrência da Recompra Facultativa Total, será realizado mediante o pagamento do valor mencionado no item 6.3.1., acima, acrescido do Prêmio.

6.4. A Emissora divulgará aviso aos Titulares dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da realização da Amortização Antecipada Obrigatória e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório.

CLÁUSULA SÉTIMA – RECOMPRA COMPULSÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA, AQUISIÇÃO FACULTATIVA POR MORA DA LOCATÁRIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Nos termos do Contrato de Cessão o Cedente obrigou-se a recomprar os Créditos Imobiliários representados pela CCI em caso de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, conforme disposto abaixo.



7.1.1. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 7.1.1., observados os prazos de cura quando estabelecidos em cada uma das hipóteses, a Emissora retrocederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Cedente, bem como a Cedente adquirirá da Emissora os Créditos Imobiliários, devendo pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irreatável, o valor a ser determinado na forma da Cláusula 7.1.4., abaixo (“Eventos de Inadimplemento”):

- a) mora ou inadimplemento, pela Locatária, no pagamento de qualquer dos Alugueis ou das demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, por ela assumidas no Contrato de Locação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento, e desde que a Cedente não tenha realizado a Recompra Compulsória Parcial, e/ou a Fiadora realizado tal pagamento por meio do exercício da Fiança, sem prejuízo da incidência de eventuais multas moratórias e juros de mora conforme aplicáveis desde o inadimplemento até o efetivo pagamento;
- b) mora ou inadimplemento, pela Cedente e/ou pela Fiadora do Pagamento do valor correspondente ao Ajuste no Valor da Cessão, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento;
- c) mora ou inadimplemento, pela Locatária, no pagamento da Multa Compensatória, não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento;
- d) caso a Cedente não comprove a realização da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel, no prazo de 1 (um) Dia Útil contados da data de integralização dos CRI;
- e) não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias



a contar de sua prenotação, prorrogável por igual período, caso comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo RGI e que a prenotação tem sido renovada.

f) liquidação, dissolução ou extinção da Fiadora e/ou da Locatária ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

g) pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal, decretação de falência da Cedente, da Fiadora e/ou da Locatária, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de crise econômico-financeira ou insolvência, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável, da Cedente, da Fiadora e/ou da Locatária;

h) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Cedente e/ou pela Fiadora, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

i) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente, excetuada a hipótese de liquidação da Cedente prevista no item 4.1.8 do Contrato de Cessão, dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, conforme orientada pelos titulares de CRI;

j) cessão, alienação, transferência, venda, permuta e/ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”)), em qualquer dos casos desta alínea, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre o Imóvel, exceto pelas Garantias;



- k) caso sejam realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação que venham a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários ou a alterar seu fluxo de pagamentos, sem a anuência da Securitizadora, conforme orientada pelos titulares de CRI;
- l) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, conforme aplicáveis, pela Cedente e/ou pela Fiadora;
- m) o descumprimento pela Cedente e/ou pela Fiadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de comunicação do referido descumprimento;
- n) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente e/ou pela Fiadora no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte sejam falsas;
- o) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente e/ou pela Fiadora no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, sejam enganosas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, insuficientes ou incorretas e desde que possam causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Contrato de Cessão);
- p) caso os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja recorrida pela Cedente no prazo legal, e que não seja suspensa ou revertida no prazo de 30 (trinta) dias da data da decisão;
- q) caso haja ajuizamento de ação judicial com sentença de primeiro grau proferida, que tenha por objeto o Contrato de Locação, ou vise anular, questionar, restringir, revisar, cancelar,



descaracterizar ou repudiar a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que não recorrida pela Cedente no prazo legal e/ou não seja suspensa ou revertida no prazo de 30 (trinta) dias da data da decisão;

r) cessão, alienação, transferência, venda, permuta pela Fiadora, no todo ou em parte, das cotas de emissão do Fundo das quais é titular, exceto na hipótese de conferência ou qualquer forma de transferência das cotas do Fundo para fundo de investimento cuja totalidade das cotas seja de titularidade da Fiadora (“Fundo Acro”). Caso seja realizada a conferência ou qualquer forma de transferência das cotas do Fundo ao Fundo Acro, a cessão, alienação, transferência, venda, permuta pela Fiadora, no todo ou em parte, das cotas de emissão do Fundo Acro das quais é titular irá caracterizar o Evento de Inadimplemento previsto nesta alínea “r”; e/ou

s) a criação de quaisquer Ônus sobre as cotas do Fundo ou do Fundo Acro, conforme aplicável.

7.1.2. Caso a Locatária venha a inadimplir no pagamento do Aluguel, a Cedente se obriga a realizar a aquisição compulsória parcial dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Valor de Recompra Compulsória Parcial (conforme definido no item 7.1.2.1, abaixo).

7.1.2.1. O valor a ser pago pela Cedente e/ou pela Fiadora à Securitizadora em razão da Recompra Compulsória Parcial será equivalente ao valor do QMM verificado no mês do inadimplemento, acrescido do valor de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Recompra Compulsória Parcial aqui previsto (“Valor de Recompra Compulsória Parcial”).

7.1.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos acima (exceto na hipótese prevista no item 7.1.2.), a Cedente se obrigou a realizar a Recompra Compulsória



Total dos Créditos Imobiliários.

7.1.4. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Inadimplemento listados nas alíneas do item 7.1.1, acima, a Emissora comunicará tal ocorrência ao Agente Fiduciário (por meio do correio eletrônico: spestruturacao@simplificpavarini.com.br), com cópia para a Cedente, e convocará assembleia geral de titulares dos CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, para que estes decidam pela não realização da Recompra Compulsória Total. Se, em referida assembleia, titulares dos CRI deliberarem, de acordo com o quórum previsto no Termo de Securitização, pela não realização da Recompra Compulsória Total, a Cedente não estará obrigada a pagar o Valor de Recompra Compulsória e a Emissora, por sua vez, não deverá transferir os Créditos Imobiliários e a CCI à Cedente. Se, por qualquer motivo, a assembleia geral em questão não se instalar em primeira ou segunda convocação ou titulares dos CRI não deliberarem validamente sobre a realização, ou não, da Recompra Compulsória Total, ficará a Cedente obrigada a pagar à Emissora o Valor de Recompra Compulsória Total, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, e a Emissora, uma vez paga a integralidade do referido Valor de Recompra Compulsória Total, transferirá à Cedente os Créditos Imobiliários e a CCI, os quais serão então automática e compulsoriamente adquiridos pela Cedente, independentemente do estado em que se encontrarem, conforme item 7.1.7, abaixo.

7.1.5. O valor a ser pago pela Cedente à Securitizadora em razão da Recompra Compulsória Total será equivalente ao saldo devedor da totalidade dos CRI em Circulação (calculado de acordo com as disposições e fórmulas constantes na Cláusula Quinta do Termo de Securitização), acrescido do valor de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Recompra Compulsória aqui previsto (“Saldo Devedor”).

7.1.6. Em qualquer hipótese de Recompra Compulsória, a Cedente pagará o Valor de



Recompra Compulsória, devidamente atualizado, na Conta Centralizadora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação a ser enviada pela Securitizadora neste sentido (“Notificação de Recompra Compulsória”), sob pena de incidência dos encargos previstos no item 7.2, do Contrato de Cessão.

7.1.7. Uma vez integralmente pago o Valor de Recompra Compulsória, a Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Securitizadora em relação aos Créditos Imobiliários e à CCI, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários e à CCI.

7.1.8. As obrigações de Recompra Compulsória Total, de Recompra Compulsória Parcial, assim como a obrigação prevista no item 2.5.2., do Contrato de Cessão, serão suportadas exclusivamente pela Fiadora caso a Cedente venha a ser extinta, tenha seu capital reduzido com a transferência da propriedade do Imóvel para o Fundo e/ou passe por qualquer outra operação societária que resulte na transferência da propriedade do Imóvel para o Fundo.

7.1.8.1. A obrigação de Recompra Compulsória, assim como a obrigação de pagamento do Ajuste no Valor da Cessão, em hipótese alguma será assumida pelo Fundo, visto que este não pode se coobrigar, conforme previsto no inciso II, do art. 12 da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 e inciso IV, do art. 35 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

7.2. Recompra Facultativa: A Cedente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (ou seja, a partir do dia 16 de novembro de 2022), apresentar, por escrito, proposta irrevogável e irretroatável de recompra total ou parcial dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento à Securitizadora do Valor de Recompra Compulsória (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial em relação ao Saldo Devedor, se for o caso), acrescido (i) de um prêmio de 2,00% (dois inteiros por



cento) incidente sobre o Saldo Devedor (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial, se aplicável), caso a Recompra Facultativa ocorra entre o dia 16 de novembro de 2022 (inclusive) e o dia 16 de novembro de 2023 (exclusive); (ii) de um prêmio de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Saldo Devedor (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial, se aplicável), caso a Recompra Facultativa ocorra entre o dia 16 de novembro de 2023 (inclusive) e o dia 16 de novembro de 2024 (exclusive); e (iii) um prêmio de 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o Saldo Devedor (proporcional ao montante de Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa parcial, se aplicável), caso a Recompra Facultativa ocorra a partir do dia 16 de novembro de 2024 (inclusive) (“Prêmio”).

7.2.1. A Recompra Facultativa será realizada por meio do envio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário (através do endereço eletrônico: spestruturacao@simplificpavarini.com.br), nos termos da minuta constante no Anexo IV do Contrato de Cessão (“Notificação de Recompra Facultativa”), que irá, por sua vez, notificar os investidores sobre a liquidação antecipada dos CRI. A Cedente deverá realizar o pagamento do Valor de Recompra Facultativa na Conta Centralizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do envio da Notificação de Recompra Facultativa.

7.2.2. Em caso de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI deverá ser aditada para refletir a devida alteração da CCI para fracionária, devendo a Cedente providenciar a assinatura de referido aditamento nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI, e a Emissora, providenciar a assinatura do aditamento ao Termo de Securitização nos termos previstos às exclusivas expensas da Cedente (sem exclusão da responsabilidade da Cedente pelo pagamento com recursos que não sejam do Patrimônio Separado), tudo sem a necessidade de realização de consulta aos titulares dos CRI em assembleia.



7.2.3. A Emissora deverá utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Recompra Facultativa para realizar o resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento dos respectivos recursos da Cedente na Conta Centralizadora, observado o disposto nos itens acima.

7.2.4. Uma vez exercida a Recompra Facultativa, total ou parcial, e devidamente pago o respectivo Valor de Recompra Facultativa, a Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Securitizadora em relação aos Créditos Imobiliários objeto da Recompra Facultativa, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação a tais Créditos Imobiliários assim recomprados, observado que a Cedente somente poderá adotar as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes contra a Locatária para a satisfação de seu crédito após a liquidação integral do saldo devedor dos CRI.

7.2.5. Caso o Valor de Recompra Facultativa não seja pago no prazo pactuado no item 7.2.1, acima, incidirão sobre o valor em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, os encargos que constam do item 7.2, do Contrato de Cessão, bem como honorários advocatícios e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Emissora, às exclusivas expensas da Cedente, poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do Valor de Recompra Facultativa pela Cedente.

7.2.6. Na hipótese descrita no item 7.2.5, acima, caso o Valor de Recompra Facultativa não seja pago no prazo aqui pactuado, poderá a Emissora, sem prejuízo das demais medidas cabíveis, utilizar os recursos decorrentes do pagamento, pela Locatária, dos Créditos Imobiliários recomprados e não pagos pela Cedente na amortização e/ou liquidação dos CRI.

7.3. Aquisição Facultativa por Mora da Locatária: No caso de dissolução da Cedente com a transferência do Imóvel para seus sócios, no caso, o Fundo, será facultado ao Fundo e/ou à Fiadora adquirir total ou



parcialmente os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no estado em que se encontrarem (“Aquisição Facultativa por Mora da Locatária”) caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Aquisição Facultativa por Mora da Locatária”):

- a) mora ou inadimplemento, pela Locatária, no pagamento de qualquer dos Alugueis ou das demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, por ela assumidas no Contrato de Locação, não sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento, e desde que a Cedente não tenha realizado a Aquisição Facultativa Parcial por Mora da Locatária, abaixo definida, e/ou a Fiadora realizado tal pagamento por meio do exercício da Fiança, sem prejuízo da incidência de eventuais multas moratórias e juros de mora conforme aplicáveis desde o inadimplemento até o efetivo pagamento;
- b) mora ou inadimplemento, pela Locatária, no pagamento da Multa Compensatória, não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da referida mora ou inadimplemento.

7.3.1. Caso a Locatária venha a inadimplir no pagamento do Aluguel, o Fundo poderá realizar a aquisição parcial dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do valor da parcela mensal do Aluguel, vencida e não paga, acrescido do valor de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Aquisição Facultativa por Mora da Locatária aqui previsto (“Aquisição Facultativa Parcial por Mora da Locatária”).

7.3.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nas alíneas “a” e “b” do item 7.3., o Fundo poderá realizar a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento do saldo devedor da totalidade dos CRI em circulação (calculado de acordo com as disposições e fórmulas constantes na Cláusula Quinta do Termo de Securitização), acrescido do



valor de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Oferta, na data do efetivo pagamento do valor da Aquisição Facultativa por Mora da Locatária aqui previsto.

7.4. Multa Indenizatória: A Cedente responde e responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, durante todo o prazo de duração do Contrato de Locação e até o resgate da totalidade dos CRI, de modo que a Cedente pagará à Securitizadora uma multa indenizatória, nos termos e condições aqui previstos (“Multa Indenizatória”), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Multa Indenizatória”):

- a) a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão, incluindo a Cessão de Créditos, ou dos demais Documentos da Oferta seja, no todo ou em parte, judicialmente questionada pela Locatária, pela Cedente, pelo Fundo, pela Fiadora ou por qualquer afiliada, parte relacionada, pessoa ou entidade pertencente ao seu grupo econômico;
- b) seja declarada ou constituída a ilegitimidade, a inexistência, a invalidade, a nulidade, a anulabilidade, a ineficácia ou a inexigibilidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Locação ou do Contrato de Cessão, incluindo a Cessão de Créditos, por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva, em qualquer grau de jurisdição, inclusive por meio de decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- c) caso o Contrato de Locação tenha sua vigência terminada antecipadamente pela Locadora ou pela Locatária, por qualquer motivo imputado ou imputável à Locadora, sem que seja realizado o pagamento da Multa Compensatória;



d) caso tenha ocorrido qualquer dos Eventos de Inadimplemento e o direito da Securitizadora à Recompra Compulsória ou ao recebimento do Valor de Recompra Compulsória, nos termos e condições previstos no presente instrumento, não puder ser exercido ou exigido por qualquer motivo.

7.4.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente pagará à Securitizadora a Multa Indenizatória, cujo valor será equivalente ao Saldo Devedor na data do pagamento da Multa Indenizatória na Conta Centralizadora (“Valor de Multa Indenizatória”).

7.4.2. O Valor de Multa Indenizatória, devidamente atualizado, será pago na Conta Centralizadora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora (“Notificação de Multa Indenizatória”), sob pena de incidência dos encargos nos termos do item 7.2, do Contrato de Cessão **Error! Reference source not found.**

7.4.3. Salvo em caso de erro de cálculo, a Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Multa Indenizatória calculado e informado pela Securitizadora na Notificação de Multa Indenizatória.

7.4.4. Após o efetivo pagamento do Valor de Multa Indenizatória, os direitos relativos aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão transferidos no estado em que se encontrarem à Cedente, que se sub-rogará em tais direitos da Securitizadora e passará a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, conforme o caso, eventualmente válidos ou existentes.



CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS, DO FUNDO DE RESERVA, DO FUNDO DE JUROS E DO FUNDO DE OBRAS

8.1. Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, serão constituídas, em garantia dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como foi outorgada fiança pela Fiadora, nos termos do Contrato de Cessão.

8.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das garantias indicadas no item 8.1 acima. Os CRI não contarão com garantia fluante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.3. Alienação Fiduciária de Imóvel: Após a liberação do gravame atual sobre o Imóvel, será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.3.1. A Cedente se comprometeu, nos termos do Contrato de Cessão, a prenotar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em até 1 (um) Dia Útil contado da integralização dos CRI, sendo que a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ocorrer no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar de sua prenotação, prorrogável por igual período, caso comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo RGI e que a prenotação tem sido renovada.

8.4. Fiança: Na Data de Integralização, a Fiança da Fiadora estará devidamente constituída em garantia das Obrigações Garantidas.

8.5. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, individualmente ou em conjunto em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, conforme



determinação da Securitizadora mediante orientação dos Titulares de CRI, observado o disposto nos respectivos contratos.

8.6. Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, será retido na Conta Centralizadora, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão, conforme definido no Contrato de Cessão, o valor equivalente a 1 (uma) parcela de juros e amortização vincenda, inicialmente no valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados, caso necessário, para pagamentos de quaisquer despesas relativas ao CRI e/ou para pagamento das parcelas de amortização e remuneração do CRI caso ocorra eventual inadimplemento no pagamento do Aluguel pela Locatária e/ou em outra situação em que sua utilização seja necessária para evitar o inadimplemento dos CRI.

8.6.1. Se em uma Data de Verificação for constatado que, por qualquer motivo, após a realização do Ajuste no Valor da Cessão, os recursos do Fundo de Reserva estão inferiores a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora à Cedente neste sentido, a Cedente recomporá, até o 15º dia do mês posterior ao da verificação, o Fundo de Reserva com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

8.6.2. Após a liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas e resgate de todos os CRI, o Fundo de Reserva será automaticamente extinto. Caso, nesse momento, ainda existam recursos depositados no Fundo de Reserva e/ou na Conta Centralizadora, parte destes valores serão restituídos à Cedente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da referida liquidação e resgate, observada a manutenção de um montante mínimo no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), para custear eventuais despesas de liquidação ("Fundo de



Liquidação”), a ser integralmente restituído à Cedente em até 30 (trinta) dias após o resgate de todos os CRI.

8.7. Fundo de Juros: Nos termos do Contrato de Cessão, será retido na Conta Centralizadora, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão, conforme definido no Contrato de Cessão, o valor de R\$ 383.705,00 (trezentos e oitenta e três mil, setecentos e cinco reais), para a constituição de fundo de juros, que será destinado ao pagamento da remuneração e amortização devidas em novembro e dezembro de 2020, e da amortização extraordinária prevista na Cláusula 5.4.2 acima. Após o pagamento de referidos valores, eventual saldo depositado no Fundo de Juros deverá ser transferido pela Securitizadora à Cedente (ou seu sucessor) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

8.8. Fundo de Obras: Nos termos do Contrato de Cessão, será retido na Conta Centralizadora, pela Emissora, do pagamento do Valor da Cessão, conforme definido no Contrato de Cessão, o valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), para a constituição de fundo de obras, que será destinado à realização dos Novos Investimentos.

8.8.1. Após o término das obras, assim entendido, após o aceite pela Locatária, eventual saldo depositado no Fundo de Obras deverá ser transferido pela Securitizadora à Cedente (ou seu sucessor) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/04, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Conta



Centralizadora, pelas Garantias, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Juros, pelo Fundo de Obras, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

9.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Juros, o Fundo de Obras, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

9.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

9.3. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente 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.

9.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia



ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.4.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e direcionados para pagamento dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos, conforme Ordem de Alocação dos Recursos.

9.4.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) apurar o valor das parcelas devidas dos Créditos Imobiliários e realizar a cobrança, caso o pagamento não seja realizado nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I ao Contrato de Cessão;
- (ii) elaborar mensalmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de pagamento dos Créditos Imobiliários, relatório de pagamento discriminando os valores pagos no âmbito do Contrato de Locação;
- (iii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e inadimplidos nos termos do Contrato de Locação, sendo certo que os custos e despesas incorridos serão suportados pelo Patrimônio Separado; e



(iv) providenciar aditamentos à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização em caso de Recompra Compulsória parcial ou de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários.

9.5. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

9.6. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados ao lastro do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto na Cláusula 9.4, acima, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iii) Remuneração dos CRI;
- (iv) amortização dos CRI;
- (v) recomposição do Fundo de Reserva; e
- (vi) pagamento dos valores referentes aos Ajustes no Valor da Cessão.



CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os Créditos Imobiliários.

10.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.



10.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia dos Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia dos Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da convocação.

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

10.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na cláusula 10.2 abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.



10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetido a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “10.2” da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum do Cedente dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente ao Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(i) 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;



- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) conforme declarado no Contrato de Cessão, na Data de Integralização, os Créditos Imobiliários encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;



- (ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;
- (x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xi) no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;
- (xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades; e
- (xiii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção.



11.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezesseis abaixo.

11.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI.

11.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

11.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil do seu conhecimento, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:



- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v) anualmente, conforme solicitação pelo Agente Fiduciário, até o dia 30 de abril, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período;



(v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI;

(vi) mensalmente, todo o dia 20, o relatório previsto no Anexo 32, II da Instrução CVM nº 480/09; e

(vii) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Instrução CVM nº 583/16, 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 do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e; (ii) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

11.2. Demonstrações Financeiras Individuais: Nos termos do artigo 25-A da Instrução CVM nº 480/09, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Instrução CVM nº 480/09.



11.2.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora que não contiver ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia dos Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DOZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;



- (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo



e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xv) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xvii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

(xviii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento,



comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.

12.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **PAVARINI**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;



- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;

- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;

- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

- (ix) verificou a legalidade e ausência de vícios da Oferta, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e

- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que atua e venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.



13.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução nº CVM 583/16 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se aplicável, e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução nº CVM 583/16, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (x) convocar, quando necessário Assembleia dos Titulares de CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Instrução nº CVM 583/16 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTVM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;



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

- (xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e 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 previsto no art. 16, II da Instrução nº CVM 583/16;

- (xv) adotar as 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 companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

- (xvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.3 acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

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

- (xviii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

- (xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da



Securizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Instrução nº CVM 583/16; e

(xx) disponibilizar o preço unitário, calculado pela Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website: www.simplificpavarini.com.br.

13.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve, caso a Emissora não faça, usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Instrução nº CVM 583/16 e artigo 13 da Lei nº 9.514/97.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcela de implantação de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a parcela de implantação, assim como a primeira parcela anual devida no 5º (quinto) dia útil da primeira Integralização, e as demais, caso aplicáveis, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

13.5.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento



final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

13.5.2. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.5.3. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

13.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

13.5.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

I. publicação em geral, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por



regulamentos aplicáveis;

II. despesas com conferências e contatos telefônicos;

III. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;

IV. auditoria, fiscalização, assessoria legal; e

IV. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas.

13.5.6. O ressarcimento a que se refere à Cláusula 13.5.5. acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.5.7. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.



13.5.8. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes dos CRI, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

13.5.9. No caso de celebração de aditamentos e/ou realização de Assembleias Gerais, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

13.6.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres,



atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme Instrução CVM nº 583/16.

13.6.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

13.6.5. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 583 da CVM, conforme alterada, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA DOS TITULARES DE CRI

14.1. Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia dos Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. Convocação: A Assembleia dos Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital no jornal utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, exceto



pelo previsto na Cláusula 10.1.2 acima e no artigo 14, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97. A Assembleia dos Titulares de CRI em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a publicação do edital de segunda convocação.

14.2.1. A Assembleia dos Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião. Caso assim previsto na legislação aplicável, será permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia dos Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia dos Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica, desde que de acordo com o previsto em lei.

14.2.2. Observado o disposto na Cláusula 14.2. acima, deverá ser convocada Assembleia dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Contrato de Locação.

14.2.3. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.2.4. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se



conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

14.3. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.4. Consulta formal: Os titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização.

14.5. Instalação: A Assembleia dos Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.5.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo obrigatória no caso em que a Assembleia de Titulares de CRI for convocada pela Emissora.

14.5.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.5.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais, representantes da Emissora ou àquele que for designado pela CVM.

14.6. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as



deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

14.6.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

14.6.2. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia dos Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3 (segmento CETIP UTVM), em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.6.3. 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, independentemente de terem comparecido à Assembleia dos Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

14.6.4. A não decretação da realização da Recompra Compulsória deverá ser deliberado em



Assembleia Geral de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que represente mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação. Sendo certo que na não instalação ou ausência de quórum para deliberação a Emissora deverá solicitar ao Cedente a realização da Recompra Compulsória dos CRI, nos termos desse Termo de Securitização e do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINZE - DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão o Cedente obrigou-se a arcar com os valores referentes a todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da emissão dos CRI, inclusive, sem limitação, as despesas com Instituição Custodiante, Escriturador, Agente Fiduciário e Emissora, devidamente comprovadas e previamente aprovadas pelo Cedente, observadas as respectivas previsões referentes à remuneração, ao comissionamento e/ou ao reembolso de despesas previstas nos instrumentos de contratação de referidos prestadores de serviços, conforme indicadas abaixo

I. remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, no valor inicial estimado de R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais, líquido de tributos;

II. remuneração do Auditor Independente no valor inicial estimado de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) anuais, líquido de tributos;

III. remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de



vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Essa taxa será paga à Emissora mensalmente, na Data de Pagamento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), com início no mês da emissão dos CRI, até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares de CRI, no caso de substituição da Emissora por qualquer motivo ("Taxa de Administração");

(b) pela estruturação, emissão e distribuição dos CRI, serão devidas taxas de estruturação, emissão e distribuição nos percentuais e condições estabelecidos em mandato firmado entre a Cedente e a Emissora, a ser pago à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis da primeira data de subscrição e integralização dos CRI; e

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos 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;

(d) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Data de Emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas ou assembleias, serão devidas à Emissora, adicionalmente à remuneração acima prevista, o valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais por hora-homem de trabalho, líquido de tributos, atualizado anualmente pelo IGP-M desde a Data de Emissão);

IV. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da CCI:



- (a) parcela única no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) referente ao registro da CCI junto à B3, devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a liquidação financeira da última integralização dos CRI;
 - (b) parcelas anuais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a liquidação financeira da última integralização dos CRI e as demais parcelas anuais, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, até o término do objeto desta Escritura de Emissão de CCI;
 - (c) todos os custos cobrados pela B3 correrão por conta do Cedente, se houver;
 - (d) a remuneração prevista nas alíneas “b” será atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, desde a data de pagamento da primeira parcela até a data de pagamento de cada parcela, calculados pro-rata dia, se necessário;
 - (e) a remuneração da Instituição Custodiante será devida mesmo após o vencimento da operação, caso a Instituição Custodiante continue exercendo atividades inerentes à sua função
 - (f) o Cedente arcará com o custo dos tributos incidentes sobre o pagamento da remuneração devida à Instituição Custodiante e os demais reembolsos devidos no âmbito da prestação dos serviços da Instituição Custodiante. Dessa forma, todos os pagamentos serão acrescidos, incluindo, mas não se limitando, a: Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IRPJ, bem como quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de pagamento;
- V. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados nos termos desse Termo de Securitização, observado o disposto abaixo:



(a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, (i) parcela de implantação de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, caso aplicável, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada pro rata die, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

(b) os valores indicados na alínea (a) acima serão acrescidos 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, Imposto de Renda, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, vigentes nas datas de pagamento; e

(c) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Cedente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome do Cedente ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas,



tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem do Cedente) com recursos do patrimônio separado dos CRI se houver, e reembolsados pelo Cedente ou, em caso de inadimplência do Cedente, pelos titulares dos CRI;

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

VII. todas as despesas razoavelmente incorridas, sempre que possível, previamente autorizadas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

VIII. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores, contadores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários;

IX. emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativo à CCI, aos CRI e à Oferta;

X. custos relacionados a qualquer realização de assembleia geral dos CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação;

XI. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de



certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização; e

XII. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, inclusive aqueles arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão de CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado.

15.2 Fundo de Liquidez: Não será constituído um Fundo de Liquidez.

CLÁUSULA DEZESSEIS – PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias dos Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal “O Dia”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

16.1.1. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de



Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para registro do regime fiduciário à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Notificações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por mensagem eletrônica ou *e-mail*) e serão considerados válidos (a) conforme comprovado através de recibo assinado pelo destinatário da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizados por mensagem eletrônica (*e-mail*), na data de seu envio, comprovado por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, do qual deverá constar informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. A Parte se obriga a informar às outras sobre qualquer alteração dos dados abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis. As comunicações deverão ser endereçadas da seguinte forma:

Se para a Emissora:

GAIA SECURITIZADORA S.A

Endereço: Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conj. 81, sala 1

São Paulo, SP, CEP 04544-051

At: João Paulo Pacifico

Telefone: (11) 3047-1010

Correio eletrônico: gestaocri@grupogaia.com.br



Se para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj 1401

CEP 04534-002, São Paulo-SP

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo de Oliveira

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

CLÁUSULA DEZENOVE – RISCOS

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo VIII deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de 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.

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

20.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 14.6.2 acima.

20.4. Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.5. Anexos: Os Anexos II a VI contém as declarações exigidas pela legislação aplicável e integram o presente Termo.

20.6. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

20.7. Assinatura Eletrônica: Este Termo de Securitização será assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e



plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP- BRASIL, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

20.8. Efeitos da Pandemia: As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Termo de Securitização está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

CLÁUSULA VINTE E UM – RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

21.1. Interpretação do Termo de Securitização: Os termos e condições do presente Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil, sendo certo que qualquer Disputa será resolvida de acordo com as disposições a seguir.

21.2. Disputas Sujeitas à Resolução pelo Poder Judiciário: Caso o valor do(s) pedido(s) (e não da causa) da parte requerente totalize(m) o valor inferior ou igual a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a Disputa será solucionada judicialmente, ficando, desde já, eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para tanto. Nesta hipótese: (i) os pedidos da parte requerente, ainda que genéricos, subsidiários, alternativos ou cumulativos, estarão limitados ao valor total inferior ou igual a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excetuados a correção monetária, juros legais e ônus sucumbenciais; e (ii) caso haja reconvenção e a somatória dos pedidos inicial e reconvenicional superem o limite de R\$



1.000.000,00 (um milhão de reais), a competência para o julgamento da controvérsia será deslocada para a arbitragem, aplicando-se o disposto no item 21.3 (Disputas Sujeitas à Resolução por Arbitragem).

21.3. Disputas Sujeitas à Resolução por Arbitragem: Caso o valor do(s) pedido(s) (e não da causa) da parte requerente superem(m) o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou ainda na hipótese referida no item 21.2 (Disputas Sujeitas à Resolução pelo Poder Judiciário), “ii”, acima, a controvérsia será definitivamente resolvida por arbitragem, conforme itens a seguir.

21.4. Câmara de Arbitragem: A arbitragem será administrada pela pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC) (“Câmara”) de acordo com o Regulamento da Câmara.

21.5. Composição do Tribunal Arbitral: A Disputa será decidida pelo tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros, sendo 2 (dois) nomeados por cada uma das Partes e o terceiro nomeado pelos árbitros escolhidos pelas Partes (“Tribunal Arbitral”). No caso de uma das Partes não nomear um árbitro ou no caso de os árbitros nomeados por elas não chegarem a um consenso quanto à nomeação do terceiro árbitro dentro do prazo estipulado no Regulamento da Câmara, caberá ao Presidente da Câmara realizar tal nomeação no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do pedido escrito de qualquer uma das Partes.

21.6. Sede da Arbitragem: A sede da arbitragem e o local onde será proferida a sentença arbitral será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A língua da arbitragem será o português e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei nº 9.307/1996. O Tribunal Arbitral deverá decidir a Disputa com base nas disposições na presente e apenas caso não haja disposição contratual com base na legislação brasileira aplicável, sendo vedado o julgamento por equidade. Qualquer decisão do Tribunal Arbitral deverá ser fundamentada por escrito e vinculativa entre as Partes. A sentença parcial e/ou final e qualquer outra decisão do Tribunal Arbitral serão finais, definitivas e obrigarão as Partes e seus sucessores.



21.7. Possibilidade de Recorrer ao Judiciário: Sem prejuízo da validade desta Cláusula, qualquer das Partes poderá recorrer ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de: (i) assegurar a instituição da arbitragem; (ii) obter medidas cautelares ou de urgência para proteção de direitos para garantia do resultado útil da arbitragem, previamente à instituição da arbitragem; (iii) executar qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva à presente; e (iv) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral. As Partes reconhecem que o Tribunal Arbitral poderá, na hipótese do item (ii) supra, decidir sobre a concessão da medida cautelar ou de urgência pleiteada ao Judiciário ou sobre a manutenção ou revogação de eventual liminar ou cautelar concedida.

21.8. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como exclusivamente competente para analisar e julgar as questões previstas nesta Cláusula, bem como para qualquer outra medida judicial cabível de acordo com a Lei nº 9.307/1996.

21.9. Propositura de Medida Judicial: A propositura de qualquer medida judicial prevista nesta Cláusula não será considerada como renúncia à cláusula arbitral ou à absoluta jurisdição do Tribunal Arbitral.

21.10. Despesas com a Arbitragem: Com exceção dos honorários advocatícios, que serão atendidos por cada Parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

21.11. Sigilo das Partes: As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

21.12. Competência do Tribunal Arbitral: O Tribunal Arbitral fica desde já autorizado a decidir sobre questões que se relacionem à presente, mas cujas obrigações constem de outros instrumentos, podendo, conforme o caso, proceder à consolidação de procedimentos de arbitragem que tenham sido



instaurados posteriormente com fundamento nesses instrumentos. A competência para a reunião de procedimentos caberá ao Tribunal Arbitral que for constituído primeiramente, o qual deverá, ao decidir sobre a conveniência da consolidação, levar em consideração que: (i) a nova disputa possua questões de fato ou de direito em comum com a disputa pendente; (ii) nenhuma das partes da nova disputa ou da disputa pendente sejam prejudicadas; e (iii) a consolidação na circunstância não resulte em atrasos injustificados para a disputa pendente. Qualquer determinação de consolidação emitida pelo Tribunal Arbitral será vinculante às partes envolvidas nos procedimentos em questão.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em **2 (duas)** vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 09 de novembro de 2020.



(Página 1/2 de assinatura do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora*”, celebrado entre a Gaia Securitizadora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

GAIA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Lucas Drummond Alves
87CE941434BB4BC...

Nome: Lucas Drummond Alves

Cargo: Diretor de Relações com Investidores

DocuSigned by:
Rodrigo Shyton de Melo
B3CDA7AEC3A9402...

Nome: Rodrigo Shyton de Melo

Cargo: Coordenador



(Página 2/2 de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora”, celebrado entre a Gaia Securitizadora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
3A570DEECFA2430...

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Diretor

Testemunhas:

DocuSigned by:
Ana Beatriz Ortega Barbosa
54E91C1AD8FB406...

Nome: Ana Beatriz Ortega Barbosa

CPF: 366.338.158-75

DocuSigned by:
FÁBIO SILVA GORDILHO
A98E4D3212534F3...

Nome: Fábio Silva Gordilho

CPF: 915.853.255-20



ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de novembro de 2020
--------------------------------------	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: GAIA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 07.587.384/0001-30							
ENDEREÇO: Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633							
COMPLEMENTO	8º andar, conj. 81, sala 1, Vila Nova Conceição	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04544-051

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano 466, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Bloco B, Sala 1401	CIDADE	São Paulo	SP	RJ	CEP	04534-002

3. DEVEDORA							
--------------------	--	--	--	--	--	--	--



RAZÃO SOCIAL: MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A (nova denominação de MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.)							
CNPJ: 61.074.175/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, 11.711, 21º andar, Brooklin							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-000

4. TÍTULO

“Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças”, celebrado em 21 de dezembro de 2011 entre a **D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Jeronimo da Veiga, nº 428, 10º andar, conjunto 102, sala 6, Jardim Europa, CEP 04.536-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.261.182/0001-21, na qualidade de locadora, e a Devedora, acima qualificada, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, tendo por objeto a construção e locação do Imóvel (conforme identificado no item 6, abaixo) (“Contrato de Locação”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais), correspondentes a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora, na forma do Contrato de Locação.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Coronel José Augusto de Oliveira Salles, nº 3225, na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, objetos das matrículas nºs 83.030 e 83.031, registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo (“Imóvel”).

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO	O prazo de Locação do Empreendimento é de 14 (quatorze) anos e dois meses, contados de 15 de outubro de 2012 (“ <u>Data de Início do Prazo Locatício</u> ”), nos termos do Contrato de Locação.
7.2. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO E VALOR DE CADA PARCELA DA CCI	Pagamentos mensais, devidos no dia 15 de cada mês subsequente ao vencido, de acordo com os valores, percentuais, forma de cálculo e demais termos e condições estabelecidos na Cláusula Nona do Contrato de Locação, sem prejuízo das demais disposições do Contrato de Locação e Créditos Imobiliários representados pela CCI.
7.3. FORMA DE REAJUSTE	O aluguel mensal, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), reajustados anualmente ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base o mês de dezembro de 2020, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”).
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	Em 15 dezembro de 2026 (“ <u>Data de Término</u> ”), nos termos do Contrato de Locação.
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e correção monetária conforme item 7.3, acima, nos termos da Cláusula 9.5 do Contrato de Locação.



8. GARANTIAS

São as Garantias (conforme definido no item 1.1 do corpo desta Escritura de Emissão de CCI), a saber: (i) a Fiança da Fiadora; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel (que será constituída posteriormente); e (iii) quaisquer outras garantias, pessoais ou reais, seguros e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das demais Obrigações Garantidas ou dos CRI, em cada caso, de acordo com os termos e condições previstos nos Documentos da Oferta.



ANEXO II - DECLARAÇÃO DA EMISSORA E COORDENADORA LÍDER

GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conj. 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê a Cláusula 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Emissora e distribuidora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 166ª Série da sua 4ª Emissão ("Emissão") declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004, na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 09 de novembro de 2020.

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO III - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
NOS TERMOS DA CLÁUSULA 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª Série da sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conj. 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela Emissora, **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, 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 166ª Série da sua 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**

São Paulo, 09 de novembro de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:



ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 09 de novembro de 2020, com a **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conj. 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora"), **DECLARA**, para os fins do artigo 18, § 4º e do parágrafo único do artigo 23, ambos da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª Série da sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pela CCI e pela Conta Centralizadora.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª Série da sua 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*".

São Paulo, 09 de novembro de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:



ANEXO V - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-002, São Paulo, SP
CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria
Número do Documento de Identidade: 0115418741
CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 4ª
Número da Série: 166ª
Emissor: Gaia Securitizadora S.A.
Quantidade: 14.503 (quatorze mil, quinhentos e três)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/16, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 09 de novembro de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:



ANEXO VI - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

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:	Quirografia
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.
--	--

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	126
Valor da emissão:	R\$ 15.400.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.400
Espécie e garantias envolvidas:	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e sobre os Créditos Imobiliários.
Data de emissão:	26/08/2020
Data de vencimento:	12/09/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 5,25%
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:	19
Número da série:	UNICA
Valor da emissão:	R\$ 40.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	40.000
Espécie e garantias envolvidas:	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e sobre os Créditos Imobiliários.
Data de emissão:	28/09/2020
Data de vencimento:	31/03/2021
Taxa de Juros:	9,09% 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.



ANEXO VII - TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) 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. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição



Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. 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. Para as pessoas físicas, desde 1º 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 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).



Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”) As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



ANEXO VIII – FATORES DE RISCO

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 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 necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

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



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

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de



valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.



Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um crowdingout na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, 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, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode diminuir a capacidade de pagamento da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.



RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado.



Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários para emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM.

A Emissora também atua no mercado como companhia securitizadora de direitos creditórios do agronegócio com emissão de certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”). A securitização de créditos do agronegócio é uma operação recente no Brasil.

A Lei nº 11.076/04, que criou, entre outros, os certificados de recebíveis do agronegócio foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis do agronegócio nos últimos anos. 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 ou dos devedores dos créditos do agronegócio. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou e publicou no ano de 2018 a Instrução nº600 (ICVM 600), para regular esta atividade especificamente. Em razão do recente desenvolvimento da securitização do agronegócio, eventual cenário de discussão poderá ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre os devedores dos créditos do agronegócio, sendo que a ausência de jurisprudência pode causar incerteza quanto ao desfecho da lide.



Na atuação da Emissora para a emissão de CRI e CRA, os patrimônios são administrados separadamente. Assim, o patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos do agronegócio ou imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos CRA e dos CRI.

Companhia de Capital Aberto

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários por meio da emissão dos CRA e CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRA e CRI.

Administração

A capacidade da Emissora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e conseqüentemente, sobre a situação financeira da Emissora. A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem



sucedida e afetar adversamente a capacidade da Emissora em gerir os patrimônios separados das emissões, afetando igualmente os resultados da Emissora.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, que fornecem serviços. Caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio



Separado sobre cada um dos créditos imobiliários e sobre cada um dos créditos decorrentes do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pela CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

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 o 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 nestes fatores de risco, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.



O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI

Uma vez que o pagamento dos Créditos Imobiliários depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, qualquer ato ou fato que venha afetar a sua situação econômico-financeira, bem como a sua capacidade de pagamento, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. Ainda, vale mencionar que não foi realizada auditoria jurídica na Devedora.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ou a sua recompra resultará no resgate dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta dos CRI presentes nas Assembleias Gerais, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI.



Baixa liquidez 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, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

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. No entanto, 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 Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Guarda Física dos Documentos Comprobatórios

A perda e/ou extravio de quaisquer Documentos da Operação que sejam necessários para a cobrança dos Créditos Imobiliários poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.



Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

Credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos 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.



FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico 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.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Riscos Relacionados aos setores da economia nos quais o emissor atua

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Esta influência, associada às condições políticas e econômicas brasileiras exerce um impacto direto no mercado mobiliário e pode afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Emissora ou dos devedores dos financiamentos imobiliários e de agronegócios, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI e CRA.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que realiza modificações em suas políticas monetárias, de crédito e fiscal, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As medidas econômicas



implementadas pelo Governo Federal podem influenciar significativamente as companhias brasileiras, bem como as condições de mercado e preços de valores mobiliários brasileiros. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações e outras medidas.

Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora ou dos devedores dos financiamentos imobiliários podem ser adversamente afetados pelos seguintes fatores e a resposta do Governo Federal a esses fatores:

- desvalorizações e outras variações cambiais;
- inflação;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- instabilidade social, política e econômica;
- instabilidade de preços;
- escassez de energia;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais local;
- políticas fiscais; e
- outros fatores políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Desta maneira, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente os



resultados financeiros e operacionais da Emissora ou dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI e CRA.

A inflação e as medidas tomadas pelo Governo Federal para combatê-la poderão contribuir de maneira significativa para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI e CRA.

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive 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 os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e CRA. 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, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.



A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI e CRA.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou 18,7% em 2001 e 52,3% em 2002 frente ao Dólar. Embora o Real tenha valorizado 11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente, em 2008, em decorrência do agravamento da CRI e econômica mundial, o Real se desvalorizou 32% frente ao Dólar, tendo fechado em R\$ 2,337 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2008.

Em 30 de dezembro de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$ 1,74 por US\$ 1,00 e R\$1,66 em 2010 por US\$ 1,00. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora, na qualidade de emissora dos CRI e CRA, e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

As desvalorizações do Real podem acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar o desempenho financeiro, o



preço de mercado dos CRI e CRA de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI e CRA, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e/ou dos devedores dos financiamentos imobiliários, que lastreiam os CRI e/ou dos devedores dos financiamentos de agronegócios, que lastreiam os CRA.

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 CRI e CRA, 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 CRI e CRA.



Riscos relacionados à não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel

O Imóvel está alienado fiduciariamente em garantia de dívida da Cedente, que se comprometeu a quitar referida dívida e baixar o ônus atualmente existente sobre o Imóvel concomitante à integralização dos CRI. A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser protocolada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI. Uma vez concluído o registro, a Cedente deverá comprovar à Emissora o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóvel. Entretanto, não há como assegurar que a Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída antes da ocorrência de algum Evento de Inadimplemento e, ainda, caso constituída e na eventualidade de sua execução, que o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros fatores.

Importante ressaltar que não é possível assegurar a efetiva liberação da alienação fiduciária atualmente registrada nas matrículas do Imóvel, isto porque sempre há o risco que fatores exógenos ocorram e prejudiquem ou impeçam a liberação. Como, a título exemplificativo, o atual credor fiduciário não emitir o termo de liberação tempestivamente ou o risco de o cartório impor exigências à tal liberação.

Assim, não é possível assegurar que a Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída nos prazos acordados, de forma que, caso ocorra um Evento de Inadimplemento anteriormente à constituição de tal garantia, o pagamento das Obrigações Garantidas deverá ser realizado exclusivamente com recursos da Cedente e/ou da Fiadora.

Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI.



Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Além disso, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e da Fiadora, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais Garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

Riscos de Insuficiência da Fiança

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, da Cedente e da Fiadora, conforme o caso, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial da Devedora, da Cedente e da Fiadora, conforme o caso, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas. Não há como assegurar que a Cedente e/ou a Fiadora, quando executados, terão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar e/ou resgatar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos decorrentes da Due Diligence

Para fins dessa Operação de Securitização, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados à Cedente, ao Imóvel, bem como seus antecessores, à Fiadora, ao Fundo e sua administradora, estritamente no âmbito legal ("Auditoria"). Conforme previsto nos Documentos da Operação, a conclusão da referida Auditoria é condição precedente para a integralização dos CRI. Até a presente data, não foram identificados quaisquer apontamentos ou pendências que inviabilizem a realização da Oferta, com a consequente liquidação financeira. Entretanto, restam pendentes de apresentação alguns documentos da Cedente, do Imóvel, bem como de seus antecessores, da Fiadora, do Fundo e de sua administradora.

Usualmente, a Auditoria abrangeria a apresentação dos documentos dos proprietários do imóvel e de seus antecessores nos últimos 10 (dez) anos, dentre os quais destaca-se as certidões de distribuidores



forenses (Justiça Federal, Justiça Estadual e Justiça do Trabalho) e de protestos. A exigência da apresentação das certidões dos antecessores nos últimos 10 (dez) anos é um costume. Inclusive, tal costume foi adotado pela Lei Federal nº 6.766/79 (parcelamento do solo). Contudo, dentro de tal período, consta como antecessora CONTERN – Construções e Comércio Ltda. (“**Contern**”) que está em recuperação judicial (processo nº 1080871-98.2017.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara de Falências, Recuperações Judiciais e Arbitragem, do Foro Central da Capital/SP), logo, dado que a análise da recuperação judicial e dos demais documentos da Contern tornariam a Auditoria extremamente trabalhosa e fora dos padrões usuais de razoabilidade, a Securitizadora optou por dispensar a análise de tal documentação, uma vez que, independentemente da situação atual da Contern, a Cedente, em princípio, se encontra em estado de solvência e teria condições de responder pela evicção de direito.

Assim, a Auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente o Imóvel, a Devedora e a Oferta, devendo os potenciais Titulares de CRI (especialmente aqueles que venham a realizar a aquisição dos papéis no mercado secundário) realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida Auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco de Pandemia

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na



economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora, da Cedente e/ou da Fiadora. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pela Devedora, pela Cedente e/ou pela Fiadora nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão e, por consequência, poderá impactar negativamente o pagamento dos CRI.



ANEXO IX - TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Período	Data	Pagamento de Remuneração	Incorporação de Juros	PMT	Taxa de Amortização
1	25/11/2020	SIM	NÃO	17.701,42	0,0000%
2	25/12/2020	SIM	NÃO	59.999,75	0,0063%
3	25/01/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,2114%
4	25/02/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,2312%
5	25/03/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,2516%
6	25/04/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,2727%
7	25/05/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,2943%
8	25/06/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,3166%
9	25/07/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,3396%
10	25/08/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,3634%
11	25/09/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,3878%
12	25/10/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,4131%
13	25/11/2021	SIM	NÃO	210.964,00	1,2520%
14	25/12/2021	SIM	NÃO	234.764,00	1,4626%
15	25/01/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,4904%
16	25/02/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,5191%
17	25/03/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,5488%
18	25/04/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,5796%
19	25/05/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,6115%
20	25/06/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,6445%
21	25/07/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,6788%
22	25/08/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,7145%
23	25/09/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,7515%
24	25/10/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,7900%
25	25/11/2022	SIM	NÃO	210.964,00	1,6032%
26	25/12/2022	SIM	NÃO	234.764,00	1,8665%
27	25/01/2023	SIM	NÃO	234.764,00	1,9097%
28	25/02/2023	SIM	NÃO	234.764,00	1,9548%
29	25/03/2023	SIM	NÃO	234.764,00	2,0019%
30	25/04/2023	SIM	NÃO	234.764,00	2,0512%
31	25/05/2023	SIM	NÃO	234.764,00	2,1026%
32	25/06/2023	SIM	NÃO	234.764,00	2,1565%



33	25/07/2023	SIM	NÃO	234.764,00	2,2131%
34	25/08/2023	SIM	NÃO	234.764,00	2,2724%
35	25/09/2023	SIM	NÃO	234.764,00	2,3347%
36	25/10/2023	SIM	NÃO	234.764,00	2,4002%
37	25/11/2023	SIM	NÃO	210.964,00	2,1776%
38	25/12/2023	SIM	NÃO	234.764,00	2,5333%
39	25/01/2024	SIM	NÃO	234.764,00	2,6097%
40	25/02/2024	SIM	NÃO	234.764,00	2,6906%
41	25/03/2024	SIM	NÃO	234.764,00	2,7763%
42	25/04/2024	SIM	NÃO	234.764,00	2,8672%
43	25/05/2024	SIM	NÃO	234.764,00	2,9638%
44	25/06/2024	SIM	NÃO	234.764,00	3,0668%
45	25/07/2024	SIM	NÃO	234.764,00	3,1767%
46	25/08/2024	SIM	NÃO	234.764,00	3,2943%
47	25/09/2024	SIM	NÃO	234.764,00	3,4204%
48	25/10/2024	SIM	NÃO	234.764,00	3,5560%
49	25/11/2024	SIM	NÃO	210.964,00	3,2855%
50	25/12/2024	SIM	NÃO	234.764,00	3,8417%
51	25/01/2025	SIM	NÃO	234.764,00	4,0115%
52	25/02/2025	SIM	NÃO	234.764,00	4,1961%
53	25/03/2025	SIM	NÃO	234.764,00	4,3978%
54	25/04/2025	SIM	NÃO	234.764,00	4,6188%
55	25/05/2025	SIM	NÃO	234.764,00	4,8622%
56	25/06/2025	SIM	NÃO	234.764,00	5,1315%
57	25/07/2025	SIM	NÃO	234.764,00	5,4311%
58	25/08/2025	SIM	NÃO	234.764,00	5,7664%
59	25/09/2025	SIM	NÃO	234.764,00	6,1442%
60	25/10/2025	SIM	NÃO	234.764,00	6,5731%
61	25/11/2025	SIM	NÃO	210.964,00	6,3068%
62	25/12/2025	SIM	NÃO	234.764,00	7,5672%
63	25/01/2026	SIM	NÃO	234.764,00	8,2200%
64	25/02/2026	SIM	NÃO	234.764,00	8,9927%
65	25/03/2026	SIM	NÃO	234.764,00	9,9216%
66	25/04/2026	SIM	NÃO	234.764,00	11,0593%
67	25/05/2026	SIM	NÃO	234.764,00	12,4851%
68	25/06/2026	SIM	NÃO	234.764,00	14,3244%
69	25/07/2026	SIM	NÃO	234.764,00	16,7874%
70	25/08/2026	SIM	NÃO	234.764,00	20,2564%



71	25/09/2026	SIM	NÃO	234.764,00	25,5054%
72	25/10/2026	SIM	NÃO	234.764,00	34,3773%
73	25/11/2026	SIM	NÃO	210.964,00	47,2260%
74	25/12/2026	SIM	NÃO	234.683,45	100,0000%