NOTIFICAÇÃO À LOCATÁRIA SOBRE A CESSÃO DE CRÉDITOS

A

MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A

Avenida das Nações Unidas, 14.261, Ala A, 17º ao 21º. andar

Vila Gertrudes, São Paulo-SP

At.: Oscar Garcia e Luis Gutiérrez

Ref.: Notificação sobre a Cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do “Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças”, celebrado entre a D. Properties e Administração de Bens Ltda. e a Mapfre Seguros Gerais S/A em 21 de dezembro de 2011, 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

Prezados senhores,

CONSIDERANDO QUE:

1. A D. Properties e Administração de Bens Ltda., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 15.261.182/0001-21 (“Locadora”), e a MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.074.175/0001-38 (“Locatária”), celebraram em 21 de dezembro de 2011 o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças*”, 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 (“Contrato de Locação”). O Contrato de Locação foi celebrado nos termos do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor, e prevê, entre outras obrigações, que a Locatária deverá pagar à Locadora, ou a seu cessionário, os aluguéis decorrentes da locação dos imóveis localizados na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 83.030 e 83.031, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos-SP (“Imóvel”), durante o prazo de locação de 14 (quatorze) anos e dois meses, contados de 15 de outubro de 2012 (“Data de Início do Prazo Locatício”), terminando em 15 dezembro de 2026 (respectivamente, “Aluguéis” e “Prazo de Locação”), sendo certo que, na hipótese de denúncia voluntária e sem justo motivo do Contrato de Locação pela Locatária, 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 (“Multa Compensatória”);

2. O Contrato de Locação prevê, na Cláusula 22.1, que a Locatária desde a celebração do Contrato de Locação autoriza que a Locadora ceda a totalidade dos créditos imobiliários correspondentes ao fluxo de Alugueis por todo o Prazo de Locação remanescente, à Multa Compensatória e demais créditos imobiliários devidos pela Locatária por força do Contrato de Locação em favor de terceiros; e

3. A Locadora tem a intenção de ceder 100% (cem por cento) do fluxo de Alugueis, a partir do mês 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, 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 (em conjunto, “Créditos Imobiliários”), em favor da Gaia Securitizadora S.A., uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 07.587.384/0001-30 (“Securitizadora”), os quais servirão de lastro para uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), cujos recursos captados com a oferta pública de distribuição dos CRI (“Oferta”) serão utilizados pela Locadora para o financiamento da construção e adaptação do Imóvel conforme especificado no Contrato de Locação.

NOTIFICAÇÃO

Ante o exposto, vimos, por meio da presente, notificá-los acerca da cessão dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”), que contará com a garantia da alienação fiduciária a ser

constituída sobre o Imóvel, entre outras garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Oferta dos CRI.

Em virtude da Cessão de Créditos, todos os pagamentos a nós devidos por V.Sas., por força do Contrato de Locação, deverão ser efetuados exclusivamente à Securitizadora, mediante o pagamento na conta corrente nº 8318-6, agência 3391-0, do Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”), que integrará o patrimônio separado dos CRI.

Qualquer nova alteração na forma de cobrança ou realização dos referidos pagamentos, a partir deste momento, deverá ser precedida da expressa anuência por escrito da Securitizadora.

Esclarecemos que, a partir da data do recebimento desta notificação, suas obrigações para conosco apenas serão consideradas quitadas após o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. Qualquer quantia paga por V.Sas. diretamente à Locadora não será considerada quitada, podendo a Securitizadora demandar V.Sas. a pagar referidas quantias novamente, nos termos da legislação em vigor.

Sendo o que se apresentava para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente:

D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

Locadora

De acordo:

DocuSigned by:
Edna Aparecida Magalhães Gregório
054B19CB0490411...

MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A

Locatária