## **PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

## **I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado por **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cedente”); e

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cessionária”);

(o Cedente e a Cessionária adiante denominados em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

## **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. nos termos do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças*, formalizado em 23 de novembro de 2018, conforme aditado (“Compromisso de Venda e Compra”), a **GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 97.549.880/0001-91 (“GSA”), comprometeu-se a adquirir da **BRF S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27 (“Devedora”), a fração ideal equivalente a 12,48% (doze inteiros e quarenta e oito centésimo por cento) do imóvel objeto da matricula nº 21.484, do 1º Serviço Registral de Vitória de Santo Antão/PE (“Imóvel”), com a finalidade única e exclusiva de alugá-lo à Devedora;
2. em 23 de novembro de 2018, a GSA, na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, celebraram o *Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel*, tendo por objeto a locação do Imóvel à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados a partir da data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel em favor da GSA, contrato este aditado pelo (i) primeiro aditamento em 21 de dezembro de 2018 para prever a cessão da posição contratual da GSA ao Cedente, de modo que o Cedente passou a figurar como o único locador do Imóvel, para todos os fins de direito, assumindo o Fundo todos os direitos e obrigações relativos à GSA, decorrentes do Contrato de Locação Atípica, ficando a GSA desonerada de tais direitos e obrigações; e pelo (ii) segundo aditamento em [•], prorrogando prazo de desmembramento da matrícula do Imóvel para 30 (trinta) meses da data da lavratura da Escritura Definitiva (“Contrato de Locação Atípica”);

1. em contraprestação à realização da aquisição e à locação do Imóvel pelo prazo mencionado acima, a Devedora comprometeu-se a pagar a fração de 75% (setenta e cinco por cento) do total das parcelas da locação do Contrato de Locação Atípica, bem como quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica (“Créditos Imobiliários”);
2. por meio da formalização do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 21 de dezembro de 2018 (“Escritura de Emissão de CCI 2018”), o Fundo emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária (“CCI 2018”);
3. mediante a celebração, entre as Partes, em 21 de dezembro de 2018, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), o Cedente cedeu à Cessionária a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI 2018;
4. a Cessionária vinculou os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 29ª e 30ª séries de sua 4ª emissão (“CRI Séries 29 e 30”);
5. nos termos da notificação encaminhada pelo Cedente à Cessionária, esta última realizará, concomitante à integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª série da 4ª emissão da Cessionária (“CRI Série 99”), o resgate antecipado dos CRI Séries 29 e 30 (“Resgate Antecipado”) e o cancelamento da CCI 2018;
6. por meio da formalização do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado nesta data (“Escritura de Emissão de CCI”), a Cessionária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionada, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária (“CCI”);
7. as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão de modo a prever o pagamento de um valor adicional ao Cedente, em razão de acertos financeiros do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) por conta da atualização monetária do valor do aluguel previsto no Contrato de Locação Atípica, bem como repactuar determinados termos e condições previstos no Contrato de Cessão, termos estes a serem aplicáveis aos CRI Série 99, quando da integralização dos CRI Série 99 e liquidação e resgate dos CRI Série 29 e 30; e
8. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao* *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir e demais disposições legais aplicáveis.

**III - CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído noContrato de Cessão*.*

**CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

2.1. Para fins de acertos financeiros do Valor da Cessão, previsto no item 2.3. do Contrato de Cessão, por conta da atualização monetária do valor do aluguel previsto no Contrato de Locação Atípica, a Cessionária pagará ao Cedente, na data de subscrição e integralização da totalidade dos CRI Série 99, a título de ajuste do valor da cessão, o valor correspondente à diferença entre o valor integralizado no âmbito dos CRI Série 99, líquido dos custos e despesas iniciais da emissão dos CRI Série 99 (“Despesas Flat”), na forma do Anexo I e descontado o valor de R$ 6.482.229,34 (seis milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e duzentos e vinte e nove reais e trinta e quatro), destinado para a constituição de um fundo de despesas para o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias vinculadas à emissão dos CRI Série 99 (“Despesas Recorrentes e Extraordinárias”, e quando em conjunto com as Despesas Flat, “Despesas”), conforme relação de despesas constantes do Anexo I a este instrumento, e o valor pago aos titulares dos CRI Série 29 e 30 em razão do Resgate Antecipado (“Ajuste do Valor”), observado que o referido montante será destinado para o resgate antecipado dos CRI Série 29 e 30, por conta e ordem do Cedente, diretamente à referida companhia securitizadora, conforme instruções a serem enviadas pelo Cedente à Cessionária, sendo certo que, eventual saldo remanescente deverá ser transferido, pela Cessionária, para a conta corrente de titularidade do Cedente, nº 30035-4, agência 2937, mantida no banco Itaú Unibanco S.A. [*Comentário BRAP: Quanto ao valor em aberto do IPTU, criaremos um fundo de reserva com este valor.*] [*Comentário i2a: Pela última atualização que tivemos, o débito em aberto era de R$ 523.275,48. A retenção do valor funciona, mas pedimos apenas que confirmem, por favor, se há recursos suficientes para retenção na largada ou se será feito no mês a mês com o que exceder a PMT do CRI.*] [BRAP: não haverá mais necessidade de reter este IPTU. Imagino que aqui teremos que ajustar pois como estamos securitizando menos, talvez precise que entrem recursos para quitar o CRI e reter as despesas.] [Isec: Como montamos uma tabela única contendo todas as despesas (iniciais e recorrentes), ajustamos a redação da destinação do fundo e o anexo.]

2.1.1. O pagamento do Ajuste do Valor somente será pago ao Cedente após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI Série 99.

2.1.2. O comprovante de depósito valerá como recibo de pagamento, de forma que será considerada automaticamente conferida plena, rasa e geral quitação do Ajuste do Valor pelo Cedente à Cessionária.

2.1.3. Em nenhuma hipótese, a Cessionária incorrerá em antecipação de Despesas e/ ou suportará Despesas com recursos próprios.

2.2. Observado o quanto disposto no item 2.6., abaixo, resolvem as Partes, de comum acordo, alterar a redação da alínea “xi” do item 4.1. da Cláusula Quarta, do item 5.3. da Cláusula Quinta e do subitem 6.1.4. e do item 6.2. da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão, passando tais itens a viger com a seguinte redação:

*“****CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES***

*4.1. Obrigações de fazer do Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, o Cedente obriga-se a:*

*(...)*

*(xi) adotar as medidas necessárias ao regular procedimento de desmembramento do Imóvel, a ser realizado pela Devedora no prazo de 30 (trinta) meses após a data da lavratura da Escritura Definitiva, observando os termos previstos no item 1.2. do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e o quanto disposto no item 5.3., deste Contrato de Cessão;*

*(...)”*

*“****CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS***

*5.1. Para a estruturação dos CRI, serão constituídas, endossadas ou transferidas, as seguintes garantias (“Garantias”):*

*(i) Alienação fiduciária de Imóvel por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária entre GSA, na qualidade de fiduciante, a Cessionária, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente, observado que, na presente data, o Imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à Cessionária, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a fiduciante e a Cessionária, com a interveniência do Cedente, em 27 de dezembro de 2018, devidamente registrado na matrícula do Imóvel sob o R-14 (“Ônus”), sendo que o cancelamento do Ônus sobre o Imóvel será realizado de forma concomitante com o registro do Contrato de Alienação Fiduciária.*

*(...)*

*5.3. Desmembramento do Imóvel: Nos termos do Contrato de Locação Atípica deverá tomar todas as providências necessárias ao regular procedimento de desmembramento do Imóvel, o qual se caracteriza como uma fração ideal de 12,48% (doze inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do imóvel objeto da matricula nº 21.484, do 1º Serviço Notarial e Registral José Borba – Tabelionato, Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Vitória de Santo Antão/PE. Referido desmembramento deverá ocorrer no prazo de [30 (trinta) meses após a lavratura da Escritura Definitiva, de modo que a matrícula do Imóvel passe a contemplar uma área mínima de terreno de 188.735,00m² (cento e oitenta e oito mil e setecentos e trinta e cinco metros quadrados) e uma área construída não inferior a 29.038,00 m² (vinte e nove mil e trinta e oito metros quadrados), observados os termos previstos no Compromisso de Venda e Compra.*

*(...)”*

*“****CLÁUSULA SEXTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS*** *[Comentário Pavarini: Favor comprovar que os itens listados na cláusula 6.1 foram cumpridos.] [Comentário i2a: Isec, favor confirmar se houve algum evento de recompra]*

*6.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Fica desde já ajustado entre as Partes que o Cedente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses (“Recompra Compulsória” e “Eventos de Recompra Compulsória”) e observado o procedimento estabelecido no subitem 6.1.1., abaixo:*

*(...)*

*(x) o Cedente pode onerar, gravar, alienar, vender, ceder ou transferir o Imóvel ao Fundo Imobiliário Guardian, inscrito sob o CNPJ nº 37.295.919/0001-60, sem alterar as Garantias e o recebimento dos Créditos Imobiliários pactuados no presente Contrato de Cessão, e sem previa anuência dos titulares dos CRI;*

*(...)*

*6.1.4. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e, observado o procedimento estabelecido no subitem 6.1.1., acima, o Cedente deverá adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o montante calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Valor de Recompra”):*

*, onde:*

*VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;*

*PMTi = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI, constante no campo “PMTi”, na tabela constante no Anexo I do Termo de Securitização;*

*i = 5,7500;*

*n = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário do PMTi, constante na tabela do Anexo I do Termo de Securitização, e a Data de Cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;*

*= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;*

*= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;*

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

*; onde:*

*= Número Índice referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da última Data de atualização imediatamente anterior à data de cálculo;*

*= Número Índice referente ao mês de novembro de 2020, divulgado em dezembro de 2020;[BRAP: já ajustamos o aluguel até o último reajuste que acabou de ocorrer.]*

*[BRAP: não entendi o motivo desta cláusula.]*

*Para fins deste Contrato de Cessão, considera-se “Data de Aniversário”, todo dia 05 de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 05 de abril de 2020, conforme disposto no Anexo I do Termo de Securitização.*

*(...)*

*6.2. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: O Cedente poderá, a qualquer momento, mediante notificação à Cessionária com pelo menos 20 (vinte) Dias Úteis de antecedência da data de recompra, promover a recompra antecipada total ou parcial dos Créditos Imobiliários (“Recompra Facultativa”) pelo Valor de Recompra calculado pro rata temporis, na forma do subitem 6.1.4., acima.”*

2.3. Ainda, observado o quanto disposto no item 2.6., abaixo, resolvem as Partes alterar a Conta Centralizadora (conforme definida no Contrato de Cessão), a qual passará a ser a conta corrente de titularidade da Cessionária, nº 122843-9, na agência 3395-2 do Banco Bradesco S.A.

2.3.1. Em razão do quanto previsto no item 2.3., acima, o Cedente se obriga a notificar a Devedora, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da integralização dos CRI Série 99 e liquidação e resgate dos CRI Série 29 e 30, informando os novos dados da Conta Centralizadora para pagamento dos aluguéis oriundos do Contrato de Locação Atípica, nos termos da minuta constante do Anexo III ao presente instrumento, sob pena de configuração de descumprimento, pelo Cedente, de obrigação não pecuniárias na forma da alínea “ii” do item 6.1. do Contrato de Cessão.

2.4. Em decorrência da emissão dos CRI Série 99, será necessário alterar os Anexos I e II do Contrato de Cessão, para que passem a vigorar na forma dos novos Anexos I e II deste aditamento, observado o quanto disposto no item 2.6., abaixo.

2.5. Uma vez integralizados os CRI Série 99 e liquidados e resgatados os CRI Série 29 e 30, o termo definido “CRI” constante do Contrato de Cessão passará a fazer referência aos CRI Série 99, passando a viger conforme redação disposta na versão consolidada constante no Anexo IV do presente Aditamento.

2.6. A integralização dos CRI Série 99 e a liquidação e resgate dos CRI Série 29 e 30 constituem condições suspensivas expressas, nos termos do art. 125 do Código Civil, cuja verificação é condição da validade e eficácia do disposto nos itens 2.2., 2.3., 2.4. e 2.5. do presente Aditamento.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

3.1. Cada uma das Partes declara à outra Parte que:

1. está devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
3. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste instrumento, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
4. os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações aqui estabelecidas;
5. este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
6. a celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários (quando aplicável); (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido concedido; e (iv) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída; e
7. está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade.

**CLÁUSULA QUARTA - REGISTRO**

4.1. O Cedente deverá, às suas expensas, apresentar este Aditamento para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas do domicílio das Partes, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de celebração, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Cessionária no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data do efetivo registro.

**CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

5.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no Contrato de Cessão que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, o que inclui, mas não se limita, às declarações prestadas pelas Partes no Contrato de Cessão, obrigando-se as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao integral cumprimento dos seus termos.

5.2. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento serão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

**CLÁUSULA SEXTA - FORO**

6.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

São Paulo, 14 de janeiro de 2021.

|  |
| --- |
| **BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO***,* por seu administrador  **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  *Cedente* |
| Nome: |
| CPF: |

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.**  *Cessionária* |
| Nome: Nome: |
| CPF: CPF: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF nº: |

**ANEXO I – DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PRESTADOR** | **DESCRIÇÃO** | **TIPO** | **VALOR LÍQUIDO** | **GROSS UP** | **VALOR BRUTO** |  |
| B3 | CETIP | Registro CRI | INICIAIS | R$ 44.815,28 | 0,00% | R$ 44.815,28 |  |
| B3 | CETIP | Registro CCI | INICIAIS | R$ 1.818,06 | 0,00% | R$ 1.818,06 |  |
| B3 | CETIP | Carta de Titularidade | INICIAIS | R$ 76,03 | 0,00% | R$ 76,03 |  |
| B3 | CETIP | Depósito CCI | INICIAIS | R$ 4.525,64 | 0,00% | R$ 4.525,64 |  |
| BR PARTNERS | Coordenação e Estruturação | INICIAIS | R$      1.704.427,08 | 9,65% | R$ 1.886.471,59 |  |
| Guardian | Consultor Imobiliário | INICIAIS | R$      1.704.427,08 | 8,65% | R$ 1.865.820,56 |  |
| ISEC | Emissão | INICIAIS | R$ 50.000,00 | 16,33% | R$ 59.758,58 |  |
| i2a | Assessor Legal | INICIAIS | R$ 105.000,00 | 14,53% | R$ 122.850,12 |  |
| PAVARINI | Agente Registrador | INICIAIS | R$ 3.000,00 | 9,65% | R$ 3.320,42 |  |
| PAVARINI | Agente Fiduciário | INICIAIS | R$ 18.000,00 | 9,65% | R$ 19.922,52 |  |
| PAVARINI | Instituição Custodiante | INICIAIS | R$ 3.000,00 | 9,65% | R$ 3.320,42 |  |
| **TOTAL** |  |  | **R$ 3.639.089,17** |  | **R$ 4.012.699,22** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **PRESTADOR** | **DESCRIÇÃO** | **TIPO** | **VALOR LÍQUIDO** | **GROSS UP** | **VALOR BRUTO** | **RECORRENTES** |
| PAVARINI | Agente Fiduciário | ANUAL | R$ 18.000,00 | 9,65% | R$ 19.922,52 | R$ 358.605,42 |
| PAVARINI | Instituição Custodiante | ANUAL | R$ 3.000,00 | 9,65% | R$ 3.320,42 | R$ 59.767,57 |
| ISEC | Taxa de Gestão | MENSAL | R$ 3.000,00 | 16,33% | R$ 3.585,51 | R$ 774.471,14 |
| Link | Contador | MENSAL | R$ 110,00 | 0,00% | R$ 110,00 | R$ 23.760,00 |
| BLB | Auditoria | MENSAL | R$ 150,00 | 0,00% | R$ 150,00 | R$ 32.400,00 |
| Bradesco | Escriturador | MENSAL | R$ 500,00 | 0,00% | R$ 500,00 | R$ 108.000,00 |
| Bradesco | Tarifa da Conta | MENSAL | R$ 90,00 | 0,00% | R$ 90,00 | R$ 19.440,00 |
| B3 | CETIP | Taxa Transação | MENSAL | R$ 80,00 | 0,00% | R$ 80,00 | R$ 17.280,00 |
| B3 | CETIP | Utilização Mensal | MENSAL | R$ 70,00 | 0,00% | R$ 70,00 | R$ 15.120,00 |
| B3 | CETIP | Custódia CRI | MENSAL | R$ 1.454,44 | 0,00% | R$ 1.454,44 | R$ 314.160,00 |
| B3 | CETIP | Custódia de CCI | MENSAL | R$ 3.456,14 | 0,00% | R$ 3.456,14 | R$ 746.526,00 |
| **TOTAL** |  |  | **R$ 29.910,58** |  | **R$ 32.739,04** | **R$ 2.469.530,13** |

*(\*) Custos Estimados*

*As despesas acima estão acrescidas dos tributos.*

*(\*) Custos Estimados*

*As despesas acima estão acrescidas dos tributos.*

**Despesas Extraordinárias**

**A - Despesas de Responsabilidade do Cedente:**

1. remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta dos CRI;
2. remuneração da instituição custodiante da CCI, sendo: (a) pela implantação e registro da CCI no sistema da B3, devida parcela única no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; (ii) pela custódia da CCI, devidas parcelas anuais no valor de R$ R$3.000,00 (três mil reais), devendo a 1ª (primeira) parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (iii) pelo eventual aditamento da CCI, devida a remuneração única de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora homem de trabalho, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data da efetivação da alteração no sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM);
3. a remuneração do agente fiduciário dos CRI, equivalente a parcelas anuais no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI Série 99 pelos investidores, e as demais, no dia 15 (quinze) do mesmos mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data de emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de "relatório de horas";
4. despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos documentos da operação;
5. despesas com formalização e registros, nos termos dos documentos da operação;
6. honorários do assessor legal;
7. despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
8. taxa de administração mensal, devida à securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado, no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), atualizada pelo IPCA/IBGE; e
9. remuneração adicional devida à securitizadora nos casos de renegociações estruturais dos documentos da operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, equivalente a: (a) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M/FGV, acrescido de impostos (*gross up*). O montante devido a título de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R$20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

**B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

1. despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o agente fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
2. eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
3. despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
4. eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
5. tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
6. despesas acima, de responsabilidade do Cedente, que não pagas por este.

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DA CCI**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, [•] de janeiro de 2021 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | BRF2020 | **NÚMERO** | 01 | **TIPO DE CCI** | FRACIONADA |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. EMISSOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: ISEC SECURITIZADORA S.A. | | | | | |
| CNPJ: 08.769.451/0001-08 | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi | | | | | |
| CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04533-004 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. | | | | | | |
| CNPJ: 15.227.994/0001-50 | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano 466, sala 1401 - Itaim Bibi | | | | | | |
| CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 04534-004 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **3. DEVEDOR** | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: BRF S.A. | | | | | | |
| CNPJ: 01.838.723/0001-27 | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Jorge Tzachel nº 475 | | | | | | |
| CIDADE | Itajaí | UF | SC | CEP | 88301-600 |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO** |
| Contrato de Locação Atípica de Imóvel celebrado em 23 de novembro de 2018, entre a **GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 97.549.880/0001-91 e a **BRF S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27, conforme aditado pelo *Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação Atípica de Imóvel*, tendo o **BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, posteriormente se sub-rogado na posição da interveniente em referido instrumento e *Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica de Imóvel*, prorrogando o prazo para desmembramento da matrícula do Imóvel para até 30 (trinta) meses contado da data da lavratura da Escritura Definitiva. |

|  |
| --- |
| **5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** |
| Com a fração de 75% (setenta e cinco por cento) do total das parcelas dos aluguéis mensais devidos nos termos do Contrato de Locação Atípica no valor de R$ 206.505.107,99 (duzentos e seis mulhões, quinhentos e cinco mil, cento e sete reais e noventa e nove centavos ), atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, assim como eventuais encargos moratórios e penalidades decorrentes do inadimplemento e/ou atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários. |

|  |
| --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** |
| Fração ideal de 12,48% (doze inteiros e quarenta e oito décimos por cento) do imóvel objeto da matricula nº 21.484, do 1º Serviço Notarial e Registral José Borba – Tabelionato, Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Vitória de Santo Antão/PE, correspondente a uma área mínima de terreno de 188.735,00m² (cento e oitenta e oito mil e setecentos e trinta e cinco metros quadrados) e uma área construída não inferior a 29.038,00 m² (vinte e nove mil e trinta e oito metros quadrados), que assim se descrevem e confrontam:  *“TERRENO 01 – A – Localizado na PE – 50, KM - 4, sentido Vitória – Glória do Goitá, na localidade Denominada Engenho Conceição, Gleba – município de Vitória de Santo Antão – PE, onde se encontra edificada a empresa SADIA S.A., medindo uma área de terreno de 1.512.456,00m². Limitando-se e confrontando-se conforme memorial descritivo a seguir descrito: Partindo da estação 01. Situada no encontro das linhas limites Norte e Oeste da propriedade, visa-se um ângulo de 82°40’54” com uma distância de 50,95m, encontra-se a estação 02. Visa-se um ângulo de 188°58’43” com uma distância de 92,08m, encontra-se a estação 03. Visa-se um ângulo de 187º15’21”, com uma distância de 72,32m, encontra-se a estação 04. Visa-se um ângulo de 185°46’47” com uma distância de 45,08m, encontra-se a estação 05. Visa-se um ângulo de 166°40’10” com uma distância de 30,54m, encontra-se a estação 06. Visa-se um ângulo de 162°19’26” com uma distância de 24,64m, encontra-se a estação 07. Visa-se um ângulo de 198°39’30” com uma distância de 108,65m, encontra-se a estação 08. Visa-se um ângulo de 205°40’37” com uma distância de 92,12m, encontra-se a estação 09. Visa-se um ângulo de 165°47’51” com uma distância de 62,47m, encontra-se a estação 10. Visa-se um ângulo de 163°50’37” com uma distância de 43,88m, encontra-se a estação 11. Visa-se um ângulo de 186°07’14” com uma distância de 70,56m, encontra-se a estação 12. Visa-se um ângulo de 166°41’04” com uma distância de 27,34m, encontra-se a estação 13. Visa-se um ângulo de 189°34’27” com uma distância de 49,59m, encontra-se a estação 14. Visa-se um ângulo de 182°52’36” com uma distância de 82,68m, encontra-se a estação 15. Visa-se um ângulo de 155°03’33” com uma distância de 21,45m, encontra-se a estação 16. Visa-se um ângulo de 141°52’26” com uma distância de 21,36m, encontra-se a estação 17. Visa-se um ângulo de 164°30’41” com uma distância de 21,42m, encontra-se a estação 18. Visa-se um ângulo de 147°08’47” com uma distância de 22,64m, encontra-se a estação 19. Visa-se um ângulo de 156°41’59” com uma distância de 69,44m, encontra-se a estação 20. Visa-se um ângulo de 187°58’33” com uma distância de 54,75m, encontra-se a estação 32. Visa-se um ângulo de 222°44’53” com uma distância de 11,98m, encontra-se a estação 22. Visa-se um ângulo de 247°14’06” com uma distância de 24,54m, encontra-se a estação 23. Visa-se um ângulo de 171°52’28” com uma distância de 164,43m, encontra-se a estação 24. Visa-se um ângulo de 176°15’41”, com uma distância de 169,45m, encontra-se a estação 25. Visa-se um ângulo de 126°06’17” com uma distância de 17,44m, encontra-se a estação 26. Visa-se um ângulo de 234°30’10” com uma distância de 231,62m, encontra-se a estação 27. Visa-se um ângulo de 239°41’47” com uma distância de 29,62m, encontra-se a estação 28. Visa-se um ângulo de 205°45’32” com uma distância de 378,51m, encontra-se a estação 29. Visa-se um ângulo de 79°21’08” com uma distância de 204,46m, encontra-se a estação 30. Visa-se um ângulo de 139.25’38” com uma distância de 142,71m, encontra-se a estação 31. Visa-se um ângulo de 150°02’12” com uma distância de 64,91m, encontra-se a estação 32. Visa-se um ângulo de 186°01’27” com uma distância de 84,87m, encontra-se a estação 33. Visa-se um ângulo de 136°37’53” com uma distância de 85,13m, encontra-se a estação 34. Visa-se um ângulo de 226°07’33” com uma distância de 165,87m, encontra-se a estação 35. Visa-se um ângulo de 258°20’53” com uma distância de 67,08m, encontra-se a estação 36. Visa-se um ângulo de 148°44’33” com uma distância de 70,51m, encontra-se a estação 37. Visa-se um ângulo de 208°56’58” com uma distância de 72,78m, encontra-se a estação 38. Visa-se um ângulo de 110°24’01” com uma distância de 91,17m, encontra-se a estação 39. Visa-se um ângulo de 100°13’31” com uma distância de 85,57m, encontra-se a estação 40. Visa-se um ângulo de 192°34’55” com uma distância de 61,35m, encontra-se a estação 41. Visa-se um ângulo de 216°38’50” com uma distância de 66,82m, encontra-se a estação 42. Visa-se um ângulo de 176°21’12” com uma distância de 616,21m, encontra-se a estação 43. Visa-se um ângulo de 111°23’50” com uma distância de 76,86m, encontra-se a estação 44. Visa-se um ângulo de 176°45’03” com uma distância 83,83m, encontra-se a estação 45. Visa-se um ângulo de 184°17’02” com uma distância de 309,27m, encontra-se a estação 46. Visa-se um ângulo de 174°46’22” com uma distância de 163,64m, encontra-se a estação 47.Visa-se um ângulo de 176°24’19” com uma distância de 246,91m, encontra-se a estação 48. Visa-se um ângulo de 137°37’16” com uma distância de 825,91m. Fechando um polígono irregular com uma área de 1.512.456,00 .m² (um milhão, quinhentos e doze mil, quatrocentos e cinquenta e seis metros quadrados). Confrontações: Frente, com a Rodovia PE-50; do lado direito, Com a Fazenda dois Corações; do lado esquerdo, com às margens do Rio Tapacurá e nos fundos, com a área remanescente do Engenho Conceição.”* |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO** |  |
| 1. PRAZO | 6.565 (seis mil quinhentos e sessenta e cinco) dias corridos. |
| 1. VALOR DO PRINCIPAL | R$ 206.505.107,99 (duzentos e seis mulhões, quinhentos e cinco mil, cento e sete reais e noventa e nove centavos). |
| 1. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | Na forma prevista na Cláusula Quinta do Contrato de Locação Atípica, o valor do aluguel será reajustado anualmente, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), levando em consideração os últimos 12 (doze) meses de vigência do Contrato de Locação Atípica, considerando, para tanto, o número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à última correção monetária do aluguel e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior à data da correção monetária do referido aluguel. |
| 1. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO | 05 de fevereiro de 2021 |
| 1. DATA DE VENCIMENTO FINAL | 05 de janeiro de 2039 |
| 1. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS | Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicada *pro rata temporis* e multa por atraso de 2% (dois por cento) do débito. |
| 1. INDENIZAÇÃO | Valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato de Locação Atípica, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente *pro rata die*, nos termos do item 11.1. do Contrato de Locação Atípica. |
| 1. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO | Mensal. |

**ANEXO III - NOTIFICAÇÃO**

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

À

**BRF S.A.**

Rua Jorge Tzachel nº 475, Fazenda,

CEP 88301-600, São Paulo - SP

Ref.: **Notificação Alteração Conta Centralizadora**

Prezados Senhores,

**BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado por **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, vem, pela presente, notificá-los acerca da alteração dos dados da conta corrente na qual devem ser realizados os pagamentos oriundos do *Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel* celebrado, em 23 de novembro de 2018, entre a **GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 97.549.880/0001-91, na qualidade de locadora, e a V.Sas., na qualidade de locatária, conforme aditado (“Contrato de Locação Atípica”), e solicitar, em caráter irrevogável e irretratável, que os pagamentos decorrentes do Contrato de Locação Atípica sejam realizados, a partir desta data, exclusivamente na conta corrente nº 3059-7, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. de titularidade da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ou em qualquer outra conta que venha a ser indicada oportunamente por escrito.

Ficamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, por seu administrador,  **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** | | |
| Nome:  Cargo: |  | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ISEC SECURITIZADORA S.A.** | |
| Nome: Nome: | |
| Cargo: Cargo: | |

De Acordo em \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**BRF S.A.**

|  |
| --- |
| Nome: |
| Cargo: |

**ANEXO IV**

**VERSÃO CONSOLIDADA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**