



## **SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 142ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**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 ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bibi, 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

### **II – CONSIDERANDO QUE**

a) em 19 de novembro de 2020, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), por meio do qual a Emissora emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da sua 4ª Emissão ("CRI"), no âmbito de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Restrita" e "Instrução CVM nº 476");

b) os CRI foram lastreado em 144.582 (cento e quarenta mil, quinhentos e oitenta e duas) debêntures ("Debêntures") da primeira emissão N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., inscrita sob o CNPJ nº 38.261.548/0001-68 ("NSBSPE"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), celebrado em 19 de novembro de 2020 entre a NSBSPE e a Emissora, com o objetivo de destinar os recursos captados para a aquisição da GSA SALVADOR (abaixo definida), proprietária do imóvel localizado na Rodovia BR-324, nº 13.750, GL, Palestina, Cidade de Salvador Estado da Bahia, Objeto da matrícula nº15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador ("Imóvel");

c) em 26 de novembro de 2020, as Partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A*" ("Primeiro Aditamento"), por meio do qual a Emissora cumpriu exigências da B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTMV, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 ("B3");

d) após a aquisição da GSA SALVADOR pela NSBSPE, esta foi incorporada pela GSA SALVADOR conforme assembleia geral e extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2020, de modo que a GSA SALVADOR assumiu todas e quaisquer obrigações principais e acessórias decorrentes das Debêntures em face da Cessionária;

e) em decorrência da incorporação da NSBSPE pela GSA SALVADOR, foi realizada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em 11 de dezembro de 2020, onde foi aprovada a seguinte ordem do dia: (i) a vinculação definitiva dos créditos imobiliários ("Créditos Imobiliários") decorrentes do Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, celebrado, de um lado, pela BRF S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Tzachel, nº 475, CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.838.723/0001-27 ("Locatária" ou "Devedora") e, de outro lado, pela GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.), inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-08 ("GSA SALVADOR" ou "Cedente"), datado de 13 de outubro de 2011 e conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020 ("Contrato de Locação Atípica"), referente ao Imóvel. Referidos créditos encontram-se atualmente cedidos fiduciariamente aos CRI, nos termos do "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Contato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), firmado em 03 de dezembro de 2020 entre o Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a NSBSPE, na qualidade de interveniente; (ii) a formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), sendo que o preço de aquisição dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação a que o Cedente fará jus será compensado com as obrigações de pagamento das Debêntures pela NSBSPE, que foi incorporada pelo Cedente em 11 de dezembro de 2020. Com a cessão definitiva dos Créditos Imobiliário, aprovar também a resolução do Contato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, com o consequente cancelamento da CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures; (iv) a realização do segundo aditamento ao Termo de Securitização para vincular as CCI representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica ao patrimônio separado dos CRI, instituindo sobre estes o regime fiduciário da Emissão; (v) com relação ao crédito que o Cedente deterá contra a Emissora, decorrente do pagamento do preço de cessão, a aprovação da compensação de tais créditos com os créditos que a Emissora detém em decorrência das Debêntures, cujas obrigações foram sub-rogadas pelo Cedente em face da incorporação societária da NSBSPE, por meio do instrumento de Protocolo e Justificação da Incorporação da NSBSPE Pela GSA Salvador; (vi) a incorporação

societária da NSBSPE pela GSA Salvador; e (vii) a não realização de registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em cartório de registro de títulos e documentos, sem a caracterização de vencimento antecipado das Debêntures, conforme cláusula 6.1. item (f), da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que a formalização do Contrato de Alienação Fiduciária do imóvel ocorra em até 01 (um) dia útil contado desta assembleia geral de titulares dos CRI;

f) após a aquisição da GSA SALVADOR pela NSBSPE, esta foi incorporada pela GSA SALVADOR conforme assembleia geral extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2020, às 12:00 horas, e aprovada pelos debenturistas, conforme deliberado em ata de assembleia geral de debenturistas, de modo que a GSA SALVADOR assumiu todas e quaisquer obrigações principais e acessórias decorrentes das Debêntures em face da Cessionária;

g) por meio da formalização do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nesta data, entre o Cedente e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante, o Cedente emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária ("CCI");

h) o Cedente e a Emissora celebraram nesta data o Contrato de Cessão, por meio do qual, a Cedente cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI à Cessionária, que por sua vez adquiriu referidos Créditos Imobiliários para vincula-los aos CRI da Emissão, por meio do presente aditamento;

i) 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**, neste ato, celebrar este "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*" ("Segundo Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **III – CLÁUSULAS:**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Segundo Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Segundo Aditamento, desde que conflitantes com termos já definidos no Termo, terão os significados que lhes são atribuídos neste Segundo Aditamento.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO**

2.1. Alterações: Pelo presente Segundo Aditamento e em conformidade com o disposto nos Considerandos acima, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar o Termo de Securitização, para refletir as deliberações da Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada, passando a vigor conforme redação disposta na versão consolidada constante no Apêndice B de Segundo Aditamento.

2.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão, as Debêntures, cujos créditos imobiliários lastreiam os CRI foram compensadas com preço de aquisição dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica, de modo que a partir deste Segundo Aditamento, apenas estes Créditos Imobiliários permanecerão vinculados ao patrimônio separado dos CRI.

2.2. Registro: Este Segundo Aditamento será registrado na Instituição Custodiante, para os fins e efeitos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, em observância ao disposto no item 19.1. do Termo de Securitização, por meio da assinatura, pela referida Instituição Custodiante, da declaração constante do Apêndice A deste Primeiro Aditamento.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

3.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Segundo Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

3.1.1. A versão consolidada do Termo de Securitização encontra-se anexa a este Segundo Aditamento na forma do Apêndice B.

## **CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES FINAIS**

4.1. As Partes celebram este Segundo Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.2. Se qualquer disposição deste Segundo Aditamento for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Segundo Aditamento.

4.3. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Segundo Aditamento.

4.4. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Segundo Aditamento e suas condições, conforme o disposto no art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de assinaturas eletrônicas, ainda que não sejam objeto de certificação eletrônica, como as emitidas pela ICP-Brasil, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. São, portanto, plenamente válidas as assinaturas eletrônicas neste Segundo Aditamento, contanto que sejam realizadas mediante o upload deste documento e aposição das assinaturas em plataformas como a DocuSign ([www.docusign.com.br](http://www.docusign.com.br)) ou similar. As Partes reconhecem, ainda, que o procedimento de assinatura eletrônica via plataformas como a DocuSign é plenamente seguro, pois impede qualquer alteração no documento após seu upload e abertura para assinaturas e cumpre fielmente a missão de identificar a pessoa física signatária.

São Paulo, 11 de dezembro de 2020.

*(Assinaturas seguem nas próximas páginas)*

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinatura 1/2 do Segundo Aditamento Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Nome: Juliane Effting Matias

RG: 34309220 - SSP/SP

CPF: 311.818.988-62

Cargo: Diretora de Operações

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires

RG: 23099843 - SSP/SP

CPF: 216.064.508-75

Cargo: Procurador

(Página de assinatura 2/2 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

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

*Agente Fiduciário*

Pedro Paulo Farne D'Amoed Fernandes de Oliveira  
CPF: 060.883.727-02

**Testemunhas:**

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
RG: 2175576 - SPTC/ES  
CPF: 122.277.507-74

---

Nome: Marina Moura de Barros  
RG: 35.030.174-8 - SSP/SP  
CPF: 352.642.788-73

## APÊNDICE A –DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

**SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bib, 0454-002, CNPJ sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado, em 10 de dezembro de 2020 entre **GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1.098, cj. 64, CEP 04542-001, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-08 e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 11 de dezembro de 2020 ("Aditamento ao Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Segundo Aditamento ao Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 11 de dezembro de 2020.

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

*Instituição Custodiante*

## APÊNDICE B – VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I – PARTES

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

**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 ("Emissora" ou "Securitizedora"); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bibi, 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizedora S.A.* ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizedora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo.

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino

incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

"Agente Fiduciário e/ou Instituição Custodiante":

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definido no preâmbulo;

"Alienação Fiduciária":

A alienação fiduciária por meio dos quais o Cedente, alienou fiduciariamente o Imóvel em garantia em favor da Emissora nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;

"Assembleia Geral de Titulares dos CRI":

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Dezesesseis deste Termo;

"B3":

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 escriturais e liquidação financeira;

"Banco Liquidante":

**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

"Boletim de Subscrição":

O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;

"CCI":

A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão;

"Cedente":

**GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (atual

denominação Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, Sala A, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04542-001, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09;

"CETIP21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"Conta Centralizadora": Conta corrente nº 3187-9, agência nº 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora;

"Contas de Livre Movimentação": Contas corrente a ser indicada pela Devedora oportunamente;

"Contrato de Alienação Fiduciária": Os *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, firmados em 11 de dezembro de 2020, entre o Cedente e a Emissora, mediante o qual os Imóvel será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Cessão" O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e outras Avenças*, celebrado entre o Cedente e a Emissora, em 11 de dezembro de 2020, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários;

"Contrato de Distribuição": O *Intrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial* celebrado, em 19 de novembro de 2020, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI, sob o regime de melhores esforços e de garantia firme parcial, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

"Contrato de Locação": Contrato de locação do Imóvel objeto locação para a Devedora, conforme o termo celebrado em 13 de outubro de 2011, conforme

aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020, razão pela qual, após a celebração do respectivo contrato de locação, o presente instrumento será aditado para que conste a referida condição e a declaração da Fiduciária no sentido de se obrigar a respeitá-lo e a fazer com que sejam preservados em todos os seus termos mesmo em caso de excussão da garantia fiduciárias cada um dos Devedores Locação Comercial;

“Coordenador Líder”:

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, acima qualificado;

“Créditos Imobiliários”:

A totalidade das parcelas da locação do Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluído a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidade, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica, devidamente representados pela CCI;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 142ª série da 4ª emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;

“CRI em Circulação”:

Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Devedora possuem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”:

Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;

“Data de Emissão”:

O dia 19 de novembro de 2020;

“Data de Pagamento”:

Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;

<u>"Data de Referência":</u>	Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Vencimento Final":</u>	15 de dezembro de 2027;
<u>"Despesas Iniciais":</u>	São as despesas iniciais previstas nos Anexos I do Contrato de Cessão;
<u>"Devedora":</u>	BRF S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Tzachel, nº 475, CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.838.723/0001-27
<u>"Dia(s) Útil(eis)":</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Devedora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado através da B3, onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Boletim de Subscrição dos CRI; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados
<u>"Emissão":</u>	A presente 142ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora;
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	Os <i>Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrados, em 11 de dezembro de 2020, entre a Cedente, a Instituição Custodiante e a Devedora, mediante os quais a Emissora emitiu a CCI;

“Escriturador”:

**BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, instituição responsável pela escrituração dos CRI;

“Eventos de Recompra Compulsória”: São os eventos previstos no item 6.1 do Contrato de Cessão e abaixo transcritos, que, quando ocorridos podem ensejar a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, observada a necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo:

- (i) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 1 (um) Dia Útil ou nos respectivos prazos de cura se houver;
- (ii) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída, mediante seu registro na matrícula do Imóvel, em até 60 (sessenta) dias corridos a contar de sua prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente, prorrogável automaticamente por até dois períodos de 30 (trinta) dias corridos caso a Emissora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação;
- (iii) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas no Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Oferta, que não tenham sido sanadas no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de recebimento, pela Cedente, de notificação informando-lhe acerca do referido descumprimento;

- (iv) resolução do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ou caso a Alienação Fiduciária de Imóvel seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, da Alienação Fiduciária venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante aprovação da Emissora, em observância à prévia deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;
- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento do Imóvel, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Cedente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Cedente em relação ao Imóvel até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (vi) caso o Imóvel não seja mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas, sem o prévio e expresse consentimento dos Titulares dos CRI, obras de demolição, alteração ou acréscimo, do Imóvel, que implique em redução de área bruta locável superior a 5% (cinco por cento);
- (vii) caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato de Locação Atípica, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este

ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;

- (viii) caso o Contrato de Locação Atípica seja rescindido antecipadamente, nos termos do item 17.1 do Contrato de Locação Atípica;
  
- (ix) caso a Devedora não realize quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Locação Atípica, comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações do Cedente oriundas de tal instrumento. Caso exista divergência entre a Devedora e o Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença arbitral ou judicial, ainda que de primeira instância favorável à Devedora, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Devedora nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Devedora ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações do Cedente oriundas do Contrato de Locação Atípica;
  
- (x) caso o Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação Atípica que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, salvo mediante autorização prévia e expressa dos titulares de CRI;

- (xi) caso o Cedente onere, grave, aliene, venda, ceda ou transfira o Imóvel a terceiros sem a prévia aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- (xii) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, desde que referida decisão seja mantida após 1 (um) ano a contar da data em que tal decisão for proferida;
- (xiii) for verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pelo Cedente no presente Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária do Imóvel;
- (xiv) caso haja a liquidação ou dissolução do Cedente, desde que não sejam mantidas as Garantias e o recebimento dos Créditos Imobiliários pactuados no presente Contrato de Cessão;
- (xv) se ocorrer cessão ou transferência, pelo Cedente, sem o consentimento da Emissora, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato de Cessão;
- (xvi) se a seguradora se recusar a pagar a indenização do Seguro Patrimonial em caso de ocorrência de sinistro no Imóvel, caso o Cedente e/ou a Devedora tenham dado causa, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos, e desde que a Devedora não realize o pagamento do valor de reconstrução das construções existentes no Imóvel e reposição dos bens segurados, no mesmo estado anterior ao sinistro, com base na última avaliação do Imóvel realizada para renovação do

seguro patrimonial, e o cumprimento de suas obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis, na forma e prazo previstos no Contrato de Locação Atípica, conforme previsto na Cláusula Nona abaixo;

- (xvii) caso o Seguro Patrimonial, não seja contratado ou renovados pela Devedora, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação Atípica e do Contrato de Alienação Fiduciária,;
- (xviii) caso por qualquer razão os Créditos Imobiliários deixem de ser exigíveis; ou
- (xix) em caso de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente o Imóvel, observados os termos da Cláusula Vinte e Um do Contrato de Locação Atípica e da Cláusula Dez abaixo.

"Fundo de Despesas":

Fundo de despesas a ser constituído nos termos do item 5.10 deste Termo de Securitização;

"Garantias":

A Alienação Fiduciária de Imóveis e o Fundo de Despesas quando referidos em conjunto;

"Imóvel":

O imóvel localizado na Rodovia BR-324, nº 13.750, GL, Palestina, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador;

"Instrução CVM nº 583/16":

Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;

<u>"Instrução CVM nº 400/03":</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 476/09":</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 539/14":</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>"Investidores" ou "Titulares dos CRI":</u>	Os detentores dos CRI;
<u>"Investimentos Permitidos":</u>	Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha;
<u>"IPCA/IBGE":</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"Lei nº 9.514/97":</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>"Lei nº 10.931/04":</u>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>"Lei nº 11.101/05":</u>	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
<u>"Lei nº 12.431/11":</u>	Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;

“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>MDA</u> ”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”:	Multa compensatória, a título de indenização, que será paga pelo Cedente na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, na forma do item 7.2. do Contrato de Cessão;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	com o intuito de assegurar (i) o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação Atípica, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no presente instrumento, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória, abaixo definidos; e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às despesas da operação e à execução das Garantias (abaixo definidas), incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97;
“ <u>Preço de Cessão</u> ”:	O preço pela aquisição dos Créditos Imobiliários de R\$ 144.811.065,69 (cento e quarenta e quatro milhões, oitocentos e onze mil, sessenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), conforme estabelecido no item

2.3 do Contrato de Cessão, a ser pago pela Emissora à Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão das Debêntures a título de integralização das Debêntures;

“Recompra Compulsória”: A obrigação do Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória;

“Regime Fiduciário”: O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

“Remuneração”: A remuneração oriunda dos CRI, que consiste nas remunerações descritas na Cláusula 5.2., abaixo;

“Valor de Principal”: O valor de principal do Contrato de Cessão, correspondente a R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos).

“Valor de Recompra dos CRI”: O valor a ser considerado para a realização Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Total dos CRI, a ser calculado nos termos do item 8.1.1. deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO**

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

2.2. Cessão de Créditos: A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos à Emissora pelo Cedente mediante a celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Devedor: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos do Contrato de Locação Atípica.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor dos aluguéis devidos no âmbito do no Contrato de Cessão, no montante total de R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos).

2.5. Pagamento do Preço de Cessão: O Preço de Cessão foi pago à Cedente por meio de compensação, nos termos do item 2.3.1 do Contrato de Cessão.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9 e publicada no jornal "O Dia" nas edições de 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019 e no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" na edição de 25 de janeiro de 2019.

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavo na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.

3.3.1 A subscrição direta dos Créditos Imobiliários na vinculação dos CRI, foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414/04").

3.4. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, nos termos da Cláusula Oitava do Contrato de Cessão.

### **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

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

CRI

1. Emissão: 4<sup>a</sup>;
2. Série: 142<sup>a</sup>;
3. Quantidade de CRI: 144.582 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e dois);
4. Valor Global da Série: R\$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00484396 (um mil inteiros e quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centésimos de milionésimos de reais);
6. Prazo da Emissão: 2.582 (dois mil quinhentos e oitenta e dois) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
8. Juros Remuneratórios: 5,5000% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo;
10. Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento de 17 de dezembro será incorporado ao saldo devedor dos CRI, nos termos do Anexo I, sendo que o primeiro pagamento efetido aos Titulares dos CRI devido em 17 de janeiro de 2021 e o último em 15 de dezembro de 2027;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTVM);
13. Data de Emissão: 19 de novembro de 2020;

14. Data de Aniversário: o dia 15 de cada mês, conforme disposto no Anexo I do Termo;
15. Local de Emissão: São Paulo – SP;
16. Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2027;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo;
18. Garantia flutuante: Não há;
19. Classificação de risco: Não há.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3, e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3.

4.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e, adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pelas Partes, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

4.4.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 1 (um) Dia Útil, com exceção do vencimento.

4.4.2. A prorrogação prevista no subitem 4.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado anualmente, na Data de Atualização, que será a Data de Aniversário do mês de março de cada ano, calculada da seguinte forma: ("Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$$

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

SDb = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \left( \frac{NIk}{NIk_{-1}} \right) \text{ Onde:}$$

NIk = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização. Para fins de exemplificação, considerando o mês de março como a Data de Atualização, será utilizado o IPCA/IBGE divulgado no mês de fevereiro, referente ao mês de janeiro.

NIK<sub>-1</sub> = Número índice do IPCA/IBGE utilizado na última Data de Atualização. Excepcionalmente, para a primeira Data de Atualização será o número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês de novembro de 2020 referente ao mês de outubro de 2020.

5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- a) A Atualização Monetária terá início na Data de Aniversário do mês de dezembro de 2020;
- b) Para os fins da presente Escritura: (i) "Data de Aniversário" corresponde ao dia 15 de cada mês; (ii) "Data(s) de Pagamento" correspondem aos dias informados no cronograma de pagamentos constante do Anexo I desta Escritura; (iii) "Data de Atualização" corresponde à Data de Aniversário do mês de março de cada ano; e (iv) "Data da Primeira Integralização dos CRI" corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização do CRI;
- c) na impossibilidade de utilização do IPCA/IBGE, as Partes utilizarão o IGP-M/FGV e, na falta desse último, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Novo Índice");
- d) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a variação dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgada pelo IBGE;
- e) tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- f) se sobrevier legislação permitindo a correção monetária em periodicidade inferior à anual, será automaticamente adotada a menor periodicidade legalmente admitida desde que não inferior a trimestral, a partir do início de vigência da legislação autorizativa; e
- g) o fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Pagamento dos CRI em cada mês.

5.2. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = SDa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Sda = Conforme subitem 5.1. acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

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

i = 5,5000.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior e a Data de Aniversário atual. Para fins de cálculo do dcp da primeira Data de Aniversário, será considerado o número de dias corridos entre a data da primeira integralização e a Data de Aniversário atual acrescido do prêmio de 2 (dois) dias.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário mensal anterior, conforme o caso e a próxima Data de Aniversário. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário mensal, qual seja, o dia 15 de dezembro de 2020, considera-se dct como sendo 30 (trinta) dias.

5.3. Amortização Mensal: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo.

5.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = \left[ SDa \times \left( \frac{Tai}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

Ami = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Sda = Conforme definido no item 5.1 acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo I

5.3.2. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.3.3. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo, observado o disposto na cláusula 8.1.3. abaixo.

5.3.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Além disso, obrigatoriamente será considerado 1 dia útil entre o recebimento dos pagamentos dos aluguéis e o pagamento dos CRI.

5.3.5. Saldo Devedor: O saldo devedor dos CRI será calculado com base na seguinte fórmula:

$$SDC = \left[ \sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m*30}{360}}} \right] \times \left[ (1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}}$$

onde:

SDC = Valor de saldo devedor dos CRI, na data de cálculo;

PMTi = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

i = 5,5000;

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMTi, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

$dcp_{pro\ rata}$  = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;

$dct_{pro\ rata}$  = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;

$C_n$  = Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMTi anteriores à próxima Data de Atualização, e para os PMTi devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do saldo devedor dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

5.5. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- c) Pagamento da Remuneração dos CRI:
  - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
  - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento
- d) Pagamento da Amortização de Principal dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;

5.6. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

## **CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

6.1. Distribuição dos CRI: Nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, entretanto, deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), exclusivamente para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do Parágrafo 1º, inciso I, e do Parágrafo 2º, todos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, de 30 de janeiro de 2014 ("Código ANBIMA"), com base nas diretrizes expedidas pela Deliberação nº 5 de 31 de julho de 2015.

6.1.1. A presente Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/14 ("Investidores Profissionais").

6.1.2. 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 Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

6.1.3. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da atualização monetária e da Remuneração a partir da data da primeira integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

6.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

6.1.4. Será admitida a distribuição parcial dos CRI objeto da oferta, na forma prevista no artigo 5º-A da Instrução CVM 476/09 ("Distribuição Parcial"), podendo a oferta dos CRI ser encerrada, caso sejam subscritos e integralizados CRI no valor mínimo de R\$ 35.000.169,54 (trinta e cinco milhões e cento e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) ("Colocação Mínima").

6.1.5.1. Os Investidores poderão, no ato de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente ofertados; ou (ii) de quantidade mínima de CRI maior que a equivalente à Colocação Mínima, definida conforme critério dos próprios Investidores. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI subscritos; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI subscritas.

6.1.5.2. Os Investidores que condicionarem a subscrição e integralização dos CRI, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, à distribuição (i) da totalidade dos CRI originalmente ofertadas, ou (ii) observada a Colocação Mínima, de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida ao seu critério, caso tais condições não sejam observadas, terão os valores antecipados a título de integralização devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6.1.5.3. Caso tenham sido subscritos CRI que correspondam à Colocação Mínima, mas não correspondentes à totalidade dos CRI ofertados, somente os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados e os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos, mantida a oferta no valor correspondente à efetiva subscrição dos CRI.

6.1.5.4. Caso a Colocação Mínima não seja atingida, a oferta será cancelada e os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo do

comunicado de encerramento da oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta dos CRI será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora (em conjunto) , desde que observada a Colocação Mínima, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

6.1.8. 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 respectivo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM nº 476.

6.1.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.2. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime esforços restritos de colocação, e de melhores esforços e de garantia firme parcial de subscrição e liquidação.

6.2.1. Enquanto o compromisso de prestar garantia firme parcial de colocação permanecer vigente, o Coordenador Líder será responsável pela subscrição e integralização do montante correspondente a até 100% (cem por cento) dos CRI não colocados junto aos investidores, limitado ao valor máximo para subscrição e integralização dos CRI de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observado o disposto nos itens 6.2.2 e 6.3, abaixo.

6.2.2. Observado o item 6.2., acima, o compromisso de prestar garantia firme parcial será exercido desde que: (i) cumpridas as condições precedentes indicadas na cláusula quarta do Contrato de Distribuição; (ii) não sejam subscritos e liquidados os CRI por Investidores Profissionais; (iii) o prazo de vigência do compromisso de exercer a garantia firme parcial, conforme previsto no item 6.3., abaixo, esteja vigente; e (iv) seja respeitado o prazo de colocação, conforme previsto no item 6.1.7., acima.

6.3. Vigência da Garantia Firme Parcial: O compromisso de prestar garantia firme parcial pelo Coordenador Líder permanecerá válido por 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado mediante comum acordo entre o Coordenador Líder e a Emissora, por meio de aditamento ao Contrato de Distribuição.

6.4. Negociação dos CRI Adquiridos em Virtude da Garantia Firme Parcial: O Coordenador Líder poderá, a qualquer momento, realizar a negociação dos CRI adquiridos em virtude do exercício da garantia firme parcial de colocação, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 13, inciso II, da Instrução CVM nº 476/09, sendo certo que: (i) o adquirente dos CRI deve observar a restrição de negociação prevista no item 6.1.8., deste Termo, contada a partir do exercício da garantia firme parcial pelo Coordenador Líder; (ii) o Coordenador Líder é responsável pela verificação do cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) a negociação deve se dar nas mesmas condições da oferta dos CRI, podendo o valor de transferência ser atualizado em razão da variação do preço dos CRI.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

7.1. Garantias: As garantias são as seguintes:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e
- (ii) Fundo de Despesas;

7.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: Para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Cedente alienará fiduciariamente o Imóvel à Emissora, nos termos da minuta do Contrato de Alienação Fiduciária, conforme minuta de constante do Anexo V ao presente Contrato de Cessão.

7.2.1. O referido Imóvel atualmente encontra-se alienado fiduciariamente em garantia dos CRI TRX, que já foi quitado e cuja Alienação Fiduciária TRX encontra-se em fase de cancelamento perante o cartório de registro de imóveis competente. A Devedora se obriga a realizar a quitação dos CRI TRX e liberação da Alienação Fiduciária TRX até o dia 27 de dezembro de 2020.

7.2.1.1 A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser constituída, mediante assinatura pela Cedente e pela Emissora do Contrato de Alienação Fiduciária, após a baixa da Alienação Fiduciária TRX, e registrada na matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da averbação da baixa da Alienação Fiduciária TRX, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Emissora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.

7.2.2 A Alienação Fiduciária deverá ser constituída, mediante assinatura pelo Cedente e pela Securitizadora do Contrato de Alienação Fiduciária, após a baixa da Alienação Fiduciária TRX, e registrada na matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da averbação da baixa da Alienação Fiduciária TRX, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Devedora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.

7.3. Fundo de Despesas: Nos termos previstos no item 5.3 e seguintes do Contrato de Cessão, a Emissora reteve na Conta Centralizadora, o montante de R\$ 806.609,99 (oitocentos e seis mil e seiscentos e nove reais e noventa e nove centavos) ("Fundo de Despesas"), para o pagamento das despesas ordinárias vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do item 11.1. deste Termo ("Despesas Recorrentes") e de eventuais despesas extraordinárias futuras, observadas as disposições a seguir:

a) Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, a Emissora deverá notificar a Devedora para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, estando a Devedora obrigadas a realizar tal depósito no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

b) Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos à Devedora, líquidos de tributos.

c) Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.

d) Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas, conforme o caso. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

7.5. Ordem das Garantias: As Garantias, uma vez constituídas, garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais.

7.6. Registro das Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser constituída, mediante seu registro na matrícula do Imóvel, em até 30 (trinta) dias corridos a contar de sua prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Cedente comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação. O risco decorrente do fato da Alienação Fiduciária de Imóvel ainda não estar registradas foi devidamente descrito no fator de risco "Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel" abaixo. A prenotação no Cartório de Registro de Imóveis competente acima referida deverá ocorrer em 10 (dez) dias úteis após a assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

## **CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

8.1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Total dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial (observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI) ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação de fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber na ocorrência (i) da Recompra Compulsória prevista no item 6.1.

do Contrato de Cessão; (ii) da Recompra Facultativa prevista no item 6.2. do Contrato de Cessão; ou (iii) da Multa Indenizatória prevista no item 7.2. do Contrato de Cessão.

8.1.1. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, o Cedente deverá adquirir automaticamente e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável, o Valor de Recompra.

8.1.2. Em caso de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios e atualização monetária pro rata temporis, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

8.1.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária parcial ou Resgate Antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3 (Segmento CETIP UTM), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, comunicando o evento que ensejará a amortização extraordinária ou resgate antecipado.

8.1.4. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de Amortização Extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3 (Segmento CETIP UTM), e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

8.1.5. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, o Cedente deverá adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o montante calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VR = \left[ \sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m*30}{360}}} \right] \times \left[ (1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}}$$

onde:

VR = Valor de Recompra dos CRI, na data de cálculo;

PMT<sub>i</sub> = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

$i = 5,0000$ ;

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMT<sub>i</sub>, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

$dcp_{pro rata}$  = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;

$dct_{pro rata}$  = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;

$C_n$  = Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMT<sub>i</sub> anteriores à próxima Data de Atualização, e para os PMT<sub>i</sub> devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do Valor de Recompra dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

8.1.6. A Emissora utilizará os valores recebidos na hipótese do subitem 8.1.5. acima para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento, comunicando o evento que ensejará o resgate antecipado.

8.1.7. Em caso de evento de Amortização Antecipada Facultativa, a Emissora utilizará os valores recebidos para promover a amortização parcial proporcional dos CRI vinculados ao presente Termo, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova tabela de amortização, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia.

8.1.8. Os recursos recebidos pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Créditos Imobiliários ("Mês de Referência"), em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Emissora no próximo mês, preferencialmente na próxima data de pagamento prevista na tabela vigente, observada a ordem de prioridade de pagamentos do item 5.5 acima).

## **CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO**

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

9.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

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

## **CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário poderá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

10.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.1. acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do respectivo plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação sobre a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data em que a obrigação era devida; ou
- e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação sobre a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da data em que a obrigação era devida.

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

10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, no menor prazo legal e normativamente permitido, contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação.

10.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.3.1. Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

11.1.1. A remuneração definida no item 11.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.1.2. Os valores referidos no item 11.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) 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 final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.1., 11.2. e 11.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação Atípica; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o

caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, 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.

11.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente conforme proposta a ser apresentada.

11.5.1 Será devida, pelo Cedente, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora 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.

## **CLÁUSULA DOZE – RISCOS**

12.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos Devedores Locação Comercial 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:

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem

efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, inclusive em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

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 nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: 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. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o vencimento final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

Risco de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

Risco de Estrutura: A 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 em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Insuficiência de Créditos Imobiliários. Observada a Prioridade de Pagamentos, os Créditos Imobiliários poderão ser insuficientes para realização da Amortização Programada dos CRI, sendo certo que a Emissora não disporá de recursos para realizar o pagamento dos CRI.

Risco de Insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelo proprietário. Além disso, como as garantias são constituídas por meio de alienação fiduciária de imóvel, há o risco dos Imóveis não serem vendidos em segundo leilão, de forma que a propriedade consolidar-se-ia em nome dos Titulares dos CRI, ficando extinta a dívida e exonerada a Devedora de quaisquer obrigações de pagamento perante os Titulares dos CRI.

Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis: Nesta data, o imóvel encontram-se onerados perante terceiros, portanto, neste momento a Alienação Fiduciária do Imóvel ainda não estão constituídas, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Risco da Devedora: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo.

Ainda, a Devedora são ré em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento dos aluguéis.

Risco de Sinistros nos Imóveis: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial nos Imóveis representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em

uma deterioração do valor dos Imóveis e, conseqüentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

Risco da Não Realização da Carteira de Ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente ou nos demais casos tratado na Cláusula Décima, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, 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 os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM desde 02/07/2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI em 02/01/2013. A sua atuação como Securitizadora de emissões de 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 da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Riscos Ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação, uso de recursos hídricos, manuseio de produtos químicos controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis pela Devedora que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis, e/ou (iv) eventuais condenações judiciais ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora, já em curso ou que podem vir a acontecer. A ocorrência desses eventos pode afetar negativamente a operação dos Imóveis ou, ainda, implicar em obrigações pecuniárias relevantes para a Devedora e impactar negativamente na capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação, bem como na execução das garantias.

Riscos do escopo de auditoria: Foram abrangidas na auditoria a análise do Imóvel, do Cedente, seus sócios e antecessores na propriedade imobiliária.

Deste modo, existem pontos na documentação apresentada no âmbito da auditoria jurídica que podem eventualmente ocasionar riscos à Emissão, conforme abaixo elencado:

- (i) O imóvel possui "habite-ses" parciais de área inferior à área construída total. Caso o "habite-se" total da área do empreendimento não venha a ser obtido pelo Cedente, poderá ensejar penalidades contratuais à esta ou até impactar no exercício da atividade da locatária no Imóvel com relação à área sem habite-se, o que pode afetar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo ensejar a rescisão e pagamento da multa indenizatória do contrato atípico de locação;
- (ii) Pode haver divergências entre o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") e dos demais documentos do imóvel. O Cedente informou no relatório de auditoria realizado que o motivo da divergência é que o Corpo de Bombeiros não considera certas áreas como computáveis para fins de AVCB. Em caso de sinistro do imóvel pode existir adversidades com a seguradora do imóvel, podendo afetar o pagamento de prêmio do seguro, impactando negativamente as garantias vinculadas ao CRI;
- (iii) Há pleitos do Devedor da Locação Comercial com relação ao Imóvel que estão sendo negociados com o Cedente. Dentre os pleitos do Devedor da Locação Comercial estão: (i) a regularização de vazamentos de amônia no Imóvel que ocorreram no passado, localizados e reparados de forma parcial pelo Devedor da Locação Comercial, cujo valor estimado para a resolução da questão é de R\$ 16.940.000,00 (dezesesseis milhões e novecentos e quarenta mil reais), estimados pelo Devedor da Locação Comercial, (ii) problemas com pagamentos e prestação de serviços com a Dematic Sistemas e Equipamentos de Movimentação de Materiais Ltda., e (iii) realização de obras no talude. A Devedora assumirá tais

negociações por conta da aquisição do Cedente caso não obtenha êxito na negociação com o Devedor da Locação Comercial e na solução de tais pleitos, isso poderá ensejar penalidades contratuais ao Cedente ou até impactar no exercício da atividade da locatária no Imóvel, o que pode afetar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo ensejar a rescisão e pagamento da multa indenizatória do contrato atípico de locação;

- (iv) há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados ao Imóvel, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis pela auditoria, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação ao Imóvel, contrato de locação podem vir a prejudicar o valor do imóvel, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários devidos pela locação;
- (v) O imóvel conforme Laudo de Constatação apresentado em 11.2018, constata diversas anomalias existentes no Imóvel oriundas de falhas na construção e/ou de manutenção, sendo recomendando manutenção preventiva e periódica, de maneira a garantir a extensão da vida útil da edificação, caso a proprietária não tenha êxito na manutenção, podem vir a ser interditadas, impactar o valor do referido imóvel,

Adicionalmente, nem todos os documentos necessários para a completa análise dos Imóveis, da Devedora e demais pessoas e imóvel objeto do processo de Due Diligence, foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Dessa forma, a Auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida Auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

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

## **CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

13.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

13.2. Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

#### **CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

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

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

14.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários ou de acordo com a sua política de divulgação de fato e ato relevante, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

14.3. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

14.3.1. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09:

- (i) 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;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na 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, encaminhando cópia do referido documento ao Agente Fiduciário;
- (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, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder; e
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

14.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

14.5. Contratação de Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

14.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

14.6.1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

14.6.2. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 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 na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

## **CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

15.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

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

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) 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;
- d) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- f) os Créditos Imobiliários estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- h) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- i) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com os Devedores Locação Comercial que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- k) que conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, ao Coordenador Líder detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;

- l) que verificou a regularidade da constituição das garantias, exceção a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, ainda em fase de formalização e registro, devendo observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo; e
- m) que na presente data atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora e de empresas do seu grupo econômico, conforme descritas e caracterizados no Anexo III ao presente Termo.

15.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e nos termos do presente Termo;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;

- i) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que o trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- k) 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 Securitizadora não o faça;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Devedora e/ou dos Devedores Locação Comercial, conforme o caso;
- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- n) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- o) disponibilizar, em acordo com os termos e condições deste Termo, o valor unitário de cada CRI, aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website [www.simplificpavarini.com.br](http://www.simplificpavarini.com.br);
- p) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- q) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução CVM nº 583/16, o qual deverá conter:
  - i. cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- ii. alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;
  - iii. comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
  - iv. quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
  - v. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de remuneração dos CRI realizados no período;
  - vi. constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
  - vii. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - viii. relação dos bens e valores entregues à sua administração;
  - ix. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo;
  - x. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
  - xi. existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os dados sobre tais emissões previstos na Instrução CVM nº 583/16;
- r) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão de CCI, neste Termo ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Devedora, 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 CVM nº 583/16;

- s) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- t) comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- u) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as expensas do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 15.4.1, abaixo, como remuneração 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 ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão, o que ocorrer primeiro, e as demais, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.

15.4.1. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido ao Agente Fiduciário, pela Emissora, remuneração adicional no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de "relatório de horas" à parte que originou a demanda adicional.

15.4.2. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, envio de documentos, cópias xerográficas, ligações interurbanas, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

15.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 15.4., acima, estará sujeita a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

15.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento subsequentes, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

15.4.5. A remuneração definida no item 15.4. acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando nas atividades inerentes à sua função.

15.4.6. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado.

15.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

15.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia,

intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

15.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

15.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.8. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo.

15.9. Obrigações: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 583 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

15.10. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

15.11. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI**

16.1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Dezesseis.

16.2. Realização das Assembleias: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Instrução CVM nº 625 de 14 de maio de 2020.

16.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuam o direito de voto.

16.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no jornal "O Dia SP" com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, se aplicável, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuam o direito de voto, conforme previsto no item 16.10 abaixo.

16.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuam direito de voto.

16.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

16.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.8. Representantes da Devedora: A Devedora, a seu exclusivo critério, poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.9. Deliberações: Todas as demais deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

16.9.1. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

16.10. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

16.11. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

16.12. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

16.13. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser adotados sem necessidade de deliberação pela assembleia geral (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3, cartórios de registro de títulos e documentos e/ou demais reguladores; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou

aritmético; ou ainda (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 nas alíneas (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. 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.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos

tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

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 adentrem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil 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% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e

pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

## **CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE**

18.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

18.1.1. A publicação mencionada no item 18.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

## **CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO**

19.1. Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único, do

artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

## **CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES**

20.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, nos endereços indicados abaixo, quando do recebimento de confirmação de leitura da mensagem eletrônica encaminhada.

*Para a Emissora:*

### **ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi  
São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano 466, sala 1401 - Itaim Bibi  
04534-002

Tel 11-3090-0447 At.: Sr. Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Oliveira

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

20.1.2. As Partes obrigam-se a informar, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste instrumento, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

## **CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS**

21.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

21.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

21.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de 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, 19 de novembro de 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. assinado em 19 de novembro de 2020)

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

[assinaturas apostas no original]

Nome:

Cargo:

[assinaturas apostas no original]

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. assinado em 19 de novembro de 2020)

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

*Agente Fiduciário*

[assinaturas apostas no original]

Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

*[assinaturas apostas no original]*

Nome:

RG:

CPF/ME:

*[assinaturas apostas no original]*

Nome:

RG:

CPF/ME:

**ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

<b>Data de Aniversário</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Pagamento de Remuneração</b>
15/12/2020	17/12/2020	0,0000	NÃO
15/01/2021	19/01/2021	0,9561	SIM
15/02/2021	19/02/2021	0,9697	SIM
15/03/2021	17/03/2021	1,0122	SIM
15/04/2021	19/04/2021	1,0271	SIM
15/05/2021	19/05/2021	1,0424	SIM
15/06/2021	17/06/2021	1,0581	SIM
15/07/2021	19/07/2021	1,0742	SIM
15/08/2021	18/08/2021	1,0907	SIM
15/09/2021	17/09/2021	1,1077	SIM
15/10/2021	19/10/2021	1,1251	SIM
15/11/2021	18/11/2021	1,1430	SIM
15/12/2021	17/12/2021	1,1614	SIM
15/01/2022	19/01/2022	1,1803	SIM
15/02/2022	17/02/2022	1,1997	SIM
15/03/2022	17/03/2022	1,2197	SIM
15/04/2022	20/04/2022	1,2403	SIM
15/05/2022	18/05/2022	1,2615	SIM
15/06/2022	20/06/2022	1,2834	SIM
15/07/2022	19/07/2022	1,3059	SIM
15/08/2022	17/08/2022	1,3291	SIM
15/09/2022	19/09/2022	1,3530	SIM
15/10/2022	19/10/2022	1,3777	SIM
15/11/2022	18/11/2022	1,4032	SIM
15/12/2022	19/12/2022	1,4295	SIM
15/01/2023	18/01/2023	1,4567	SIM
15/02/2023	17/02/2023	1,4849	SIM

15/03/2023	17/03/2023	1,5140	SIM
15/04/2023	19/04/2023	1,5441	SIM
15/05/2023	17/05/2023	1,5754	SIM
15/06/2023	19/06/2023	1,6077	SIM
15/07/2023	19/07/2023	1,6413	SIM
15/08/2023	17/08/2023	1,6762	SIM
15/09/2023	19/09/2023	1,7124	SIM
15/10/2023	18/10/2023	1,7500	SIM
15/11/2023	20/11/2023	1,7891	SIM
15/12/2023	19/12/2023	1,8299	SIM
15/01/2024	17/01/2024	1,8723	SIM
15/02/2024	19/02/2024	1,9166	SIM
15/03/2024	19/03/2024	1,9628	SIM
15/04/2024	17/04/2024	2,0110	SIM
15/05/2024	17/05/2024	2,0615	SIM
15/06/2024	19/06/2024	2,1143	SIM
15/07/2024	17/07/2024	2,1696	SIM
15/08/2024	19/08/2024	2,2277	SIM
15/09/2024	18/09/2024	2,2886	SIM
15/10/2024	17/10/2024	2,3527	SIM
15/11/2024	20/11/2024	2,4201	SIM
15/12/2024	18/12/2024	2,4913	SIM
15/01/2025	17/01/2025	2,5663	SIM
15/02/2025	19/02/2025	2,6457	SIM
15/03/2025	19/03/2025	2,7298	SIM
15/04/2025	17/04/2025	2,8189	SIM
15/05/2025	19/05/2025	2,9137	SIM
15/06/2025	18/06/2025	3,0145	SIM
15/07/2025	17/07/2025	3,1221	SIM
15/08/2025	19/08/2025	3,2372	SIM
15/09/2025	17/09/2025	3,3604	SIM

15/10/2025	17/10/2025	3,4928	SIM
15/11/2025	19/11/2025	3,6354	SIM
15/12/2025	17/12/2025	3,7895	SIM
15/01/2026	19/01/2026	3,9563	SIM
15/02/2026	20/02/2026	4,1377	SIM
15/03/2026	18/03/2026	4,3356	SIM
15/04/2026	17/04/2026	4,5524	SIM
15/05/2026	19/05/2026	4,7909	SIM
15/06/2026	17/06/2026	5,0544	SIM
15/07/2026	17/07/2026	5,3473	SIM
15/08/2026	19/08/2026	5,6747	SIM
15/09/2026	17/09/2026	6,0430	SIM
15/10/2026	19/10/2026	6,4604	SIM
15/11/2026	18/11/2026	6,9375	SIM
15/12/2026	17/12/2026	7,4880	SIM
15/01/2027	19/01/2027	8,1303	SIM
15/02/2027	17/02/2027	8,8894	SIM
15/03/2027	17/03/2027	9,8004	SIM
15/04/2027	19/04/2027	10,9138	SIM
15/05/2027	19/05/2027	12,3056	SIM
15/06/2027	17/06/2027	14,0952	SIM
15/07/2027	19/07/2027	16,4813	SIM
15/08/2027	18/08/2027	19,8219	SIM
15/09/2027	17/09/2027	24,8329	SIM
15/10/2027	19/10/2027	33,1847	SIM
15/11/2027	18/11/2027	49,8900	SIM
15/12/2027	15/12/2027	100,0000	SIM

## ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 11 de dezembro de 2020.
--	---

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>		
Razão Social: <b>GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>		
CNPJ/ME: 13.790.409/0001-09		
Endereço: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64		
CEP: 04542-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>		
Razão Social: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>		
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi		
CEP: 04534-002	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>3. DEVEDORA</b>		
Razão Social: <b>BRF S.A.</b>		
CNPJ/ME: 01.838.723/0001-27		
Endereço: Rua Hungria, 1400, Conj. 51, 52, 61, 62, 71 e 72, Jardim Europa		
CEP: 01.455-000	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo

<b>4. TÍTULOS</b>
<p>É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, sendo que a CCI representa 100% (cem) dos Créditos Imobiliários, os quais e representa os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica por meio do <i>“Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças”</i> celebrado entre a GSA SALVADOR Empreendimentos Imobiliários S.A. (<b><u>GSA SALVADOR</u></b>) e BRF S.A. (<b><u>BRF</u></b>), celebrado em 13 de outubro de 2011, conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015 e 03 de abril de 2020, entre a GSA SALVADOR e a BRF, localizado na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina CEP 41.308-500, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Oficial de Registros de Imóvel de Salvador (<b><u>Contrato de Locação Atípica</u></b>).</p>

**5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:** R\$ 174.285.585,38 (cento e setenta e quatro milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e trinta e oito centavos), correspondente aos Créditos Imobiliários atualizados até 19 de novembro de 2020, data da emissão do CRI

#### **6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

Imóvel localizado na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 41.308-500, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador.

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI</b>	
Data do Primeiro Vencimento:	17 de dezembro de 2020;
Data de Vencimento Final:	15 de dezembro de 2027;
Prazo Total:	2.561(dois mil e quinhentos e sessenta e um) dias corridos;
Valor de Principal:	R\$ 174.285.585,38 (cento e setenta e quatro milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e trinta e oito centavos, correspondente aos Créditos Imobiliários atualizados até 19 de novembro de 2020, data da emissão do CRI;;
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal
Local de Pagamento	São Paulo - SP
Atualização Monetária:	Anual, atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, sendo a próxima atualização em março de 2021.
Multa e Encargos Moratórios:	Nos termos dos itens 17.1 do Contrato de Locação Atípica, a Caso a BRF denuncie voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, ou a locação seja rescindida pela GSA SALVADOR em virtude de descumprimento pela BRF de quaisquer obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, incluindo o não pagamento do aluguel e das penalidades pra estabelecidas, a BRF pegará à GSA SALVADOR, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato de Locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, pro-rata-die ("Indenização"). A Indenização deverá ser paga pela BRF no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação escrita da GSA SALVADOR a esse respeito, cabendo à BRF, nesse mesmo prazo, proceder à total desocupação do Imóvel, restituindo-o à GSA SALVADOR. A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro: (i) ressarcir todos os investimentos feitos pela GSA SALVADOR na aquisição do Imóvel e

	<p>construção do empreendimento, respectivamente adquirido e executado, especialmente para atender os objetivos e necessidades da BRF, e (ii) liquidar a captação de recursos, se for o caso.</p> <p>A BRF reconheceu como líquido, certo e exigível o direito da GSA SALVADOR de receber a Indenização, nos casos previstos no Contrato de Locação, valendo como título executivo extrajudicial.</p> <p>Caso ocorra qualquer uma das hipóteses dos eventos de inadimplemento ou penalidade específica no Contrato de Locação Atípica conforme nos itens 20.1. e 21.1., a Devedora pagará à locadora o valor correspondente à 3 (três) meses de aluguéis mensais em vigor à época da infração, sem prejuízo de a Devedora inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a locação, desde que seja identificado um evento de inadimplemento.</p>
Garantias Reais:	A CCI não conta com quaisquer garantias reais

### ANEXO III - OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª – 4ª Série
Valor da emissão:	R\$ 30.643.749,50
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	91
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	26 de outubro de 2011
Data de vencimento:	01 de setembro de 2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª – 5ª Série
Valor da emissão:	R\$ 26.131.465,62
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	78
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	26 de setembro de 2012
Data de vencimento:	14 de agosto de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 4,66% a.a.

Inadimplementos no período:	Não houve
-----------------------------	-----------

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª – 6ª Série
Valor da emissão:	R\$ 3.076.693,80
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	9
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	08 de agosto de 2012
Data de vencimento:	01 de setembro de 2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Nova Securitização S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª – 20ª Série e 21ª Série
Valor da emissão:	R\$ 14.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	2
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	17 de dezembro de 2014
Data de vencimento:	02 de abril de 2020
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.

Inadimplementos no período:	Não houve
-----------------------------	-----------

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 87ª Série
Valor da emissão:	R\$ 6.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca
Data de emissão:	29 de junho de 2020
Data de vencimento:	12 de julho de 2023
Taxa de Juros:	IPCA + 12,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 90ª Série
Valor da emissão:	R\$ 67.509.295,23
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	70.000
Espécie e garantias envolvidas:	Quirografia
Data de emissão:	09 de setembro de 2020
Data de vencimento:	03 de outubro de 2030
Taxa de Juros:	IPCA + 4,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 92ª Série
Valor da emissão:	R\$ 54.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	54.500
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
Data de emissão:	18 de fevereiro de 2020
Data de vencimento:	22 de fevereiro de 2021
Taxa de Juros:	DI + 5,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	ISEC Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 93ª Série
Valor da emissão:	R\$ 56.844.762,19
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	56.844
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
Data de emissão:	30 de junho de 2020
Data de vencimento:	06 de julho de 2045
Taxa de Juros:	IPCA + 5,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

## ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bibi, 0454-002, CNPJ sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) 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, 19 de novembro de 2020.

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

*Agente Fiduciário*

---

Nome:

Cargo:

## ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder") e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, 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, 19 de novembro de 2020.

### ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

## ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bib, 0454-002, CNPJ sob nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado, em 19 de novembro de 2020 entre **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 19 de novembro de 2020 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

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

*Instituição Custodiante*

---

Nome:

Cargo:

## ANEXO VII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 (doravante denominada "Coordenador Líder"), intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão ("Emissão") da **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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

*Coordenador Líder*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

## ANEXO VIII

### MODELO DE 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: Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bib, 04534-002

Cidade / Estado: São Paulo/ SP

CNPJ nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: RG nº 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 Emissão

Número da Série: 142ª Série

Emissor: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08

Quantidade: 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo: