

## **TERCEIRO 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 "Securizadora"); 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 Securizadora*

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 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 14.251.450/0001-61 ("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 Contato 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 em 11 de dezembro de 2020, entre o Cedente e o Agente Fiduciário, 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 em 11 de dezembro de 2020 o Contrato de Cessão, por meio do qual, o 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 "*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"), formalizado em 11 de dezembro de 2020;

i) em 29 de dezembro de foi realizada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, onde foi aprovada a seguinte ordem do dia:

- (a) a dissolução, liquidação e extinção do Cedente, de modo que o **Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("FII Guardian"), administrado pela **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, assumiu integralmente, como único acionista do Cedente, todos os deveres e obrigações relativos à Cedente nos Documentos da Operação, desta forma, não incidindo quaisquer efeitos referentes aos Eventos de Recompra Compulsória previsto no item 6.1. do Contrato de Cessão e do item 8.1. do Termo de Securitização, assumindo inclusive **(i)** os direitos aquisitivos do Imóvel, e **(ii)** os direitos e obrigações do Contrato de Locação;
- (b) a formalização do *Primeiro Aditamento ao "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão"), sendo que o FII Guardian assumira integralmente as obrigações do Cedente no Contrato de Cessão;
- (c) a realização do presente aditamento refletindo as alterações aprovadas;

- (d) a formalização do *Primeiro Aditamento ao "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"* ("Primeiro Aditamento à Escritura de CCI"), refletindo a extinção do Cedente, e o FII Guardian contraindo todas as obrigações no âmbito da Escritura de CCI;
- (e) a formalização do *Primeiro Aditamento ao "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras Avenças"* ("Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária") refletindo a extinção do Cedente, e o FII Guardian contraindo todas as obrigações no âmbito da Alienação Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, a assunção (i) dos direitos aquisitivos do Imóvel e (ii) dos direitos e obrigações do Contrato de Locação;
- (f) a formalização da *"Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel e Sub-rogação de Direitos e Obrigações"* ("Escritura do Imóvel") com o FII Guardian assumindo os direitos aquisitivos e obrigações do Imóvel, devendo ser averbada em até 60 (sessenta) dias da presente data; e
- (g) a realização do *Quinto Aditamento ao "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças"* ("Quinto Aditamento ao Contrato de Locação") refletindo a transferência do Imóvel ao FII Guardian, devendo ser formalizada em até 60 (sessenta) dias da presente data;

j) as Partes pretendem realizar o presente aditamento para implementar o quanto deliberado na Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima prevista;

k) 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 *"Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A."* ("Terceiro 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 Terceiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Terceiro Aditamento, desde que conflitantes com termos já

definidos no Termo, terão os significados que lhes são atribuídos neste Terceiro Aditamento.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO**

2.1. Alterações: Pelo presente Terceiro 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, de modo que o FII Guardian assume integralmente todos os deveres e obrigações relativos à Cedente nos Documentos da Operação, de acordo com o Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão, o Primeiro Aditamento à Escritura de CCI, Primeiro Aditamento à Alienação Fiduciária, a Escritura do Imóvel e o Quinto Aditamento ao Contrato de Locação. Deste modo, em razão da sub-rogação da posição do Cedente no Contrato de Cessão pelo FII Guardian, a definição de “Cedente” no Termo de Securitização passa doravante a referir-se ao FII Guardian, de modo que o item 1.1. do Termo de Securitização passa a ter a seguinte redação:

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

*(...)*

*“Cedente”:*

***Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 (“FII Guardian”), administrado pela **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011;”*

2.2. Identificação de Créditos Imobiliários: em conformidade com o disposto nos Considerandos acima, as Partes resolvem, para refletir as deliberações da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, atualizar as características das CCI constantes do Anexo II do Termo de Securitização, passando a vigor na forma do Apêndice B deste Terceiro Aditamento.

2.3. Registro: Este Terceiro 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 Terceiro Aditamento.

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

3.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Terceiro 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.

### **CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES FINAIS**

4.1. As Partes celebram este Terceiro 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 Terceiro Aditamento for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar 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 Terceiro Aditamento.

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

4.4. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Terceiro 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 Terceiro 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, 13 de janeiro de 2021.

*(Assinaturas seguem nas próximas páginas)*

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinatura 1/2 do Terceiro 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 Terceiro 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

**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 10 de dezembro de 2020 e aditado em 13 de janeiro de 2021, entre o **Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("FII Guardian"), administrado pela **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 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, conforme aditado ("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, seus respectivos aditamentos, e a Escritura de Emissão, e seu respectivo aditamento, 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, 13 de janeiro de 2021.

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

*Instituição Custodiante*

**APÊNDICE B**  
**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>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA,</b>		
CNPJ/ME: 37.295.919/0001-60		
Administradora do Fundo: <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>		
CNPJ/ME: 13.486.793/0001-42		
Endereço: Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi		
CEP: 01451-011	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>
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. (“ <u>GSA</u>

SALVADOR”) e BRF S.A. (“BRF”), 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 (“Contrato de Locação Atípica”). Em 29 de dezembro de 2020 o acionistas da GSA SALVADOR aprovaram a dissolução, liquidação e extinção da GSA SALVADOR, de modo que o FII Guardian, assume integralmente, como único acionista da GSA SALVADOR, todos os deveres e obrigações relativos a CCI.

**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 seguir transcrita, se caso a BRF denuncie voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, ou a locação seja rescindida pela Emissora 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 Emissora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação

	<p>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”).</p> <p>A Indenização deverá ser paga pela BRF no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação escrita da Emissora a esse respeito, cabendo à BRF, nesse mesmo prazo, proceder à total desocupação do Imóvel, restituindo-o à Emissora.</p> <p>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 Emissora na aquisição do Imóvel e 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 Emissora 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