

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª SÉRIE DA 33ª EMISSÃO DA**

**GAIASEC**

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 14.876.090/0001-93

15 de setembro de 2021.

---

## ÍNDICE

PARTES.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	17
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E IMPACTO SOCIAL DOS CRI.....	18
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	23
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO .....	25
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	28
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	31
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS .....	38
CLÁUSULA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	39
CLÁUSULA DÉCIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	39
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: AGENTE FIDUCIÁRIO .....	41
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	50
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLEIA GERAL.....	51
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS.....	54
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI .....	62
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE .....	64
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTROS .....	65
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: FATORES DE RISCOS.....	65
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES .....	88
CLÁUSULA VIGÉSIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS .....	88
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....	90
ANEXO I – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	92
ANEXO II – HISTÓRICO DE EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	99
ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA .....	109
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	110
ANEXO V - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES .....	111
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE .....	112
ANEXO VII - MODELO DE DECLARAÇÃO FINANCEIRA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	113
ANEXO VIII – CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DE RECURSOS .....	115

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 33ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.

### PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.876.090/0001-93, com seu Estatuto Social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.418.514 ("Emissora"); e

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302,303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, conforme abaixo definido ("Agente Fiduciário");

celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 33ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Impacto Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 33ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97 da Instrução CVM 476, da Instrução da CVM 414 e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

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

<p>"<u>Agente Fiduciário</u>"</p>	<p>Significa a <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>, conforme acima qualificada, ou seu substituto, contratada pela Emissora para realizar serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI;</p>
<p>"<u>Agente Liquidante</u>"</p>	<p>Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto</p>

	Sabino, Pinheiros, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ou seu substituto, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>	Significa a alienação fiduciária do imóvel, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel a ser adquirido pela Devedora, nos termos do Compromisso de Compra e Venda e Escritura de Compra e Venda, nas condições e localização descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Gravames, bem como quaisquer valores decorrentes indenizações de seguros que porventura sejam devidas em decorrência da perda ou danos causados, tudo nos termos da legislação vigente.
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas"</u>	Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta das quotas da SPE, de propriedade da SOMA, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer Gravames;
<u>"Amortização Extraordinária"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo.
<u>"ANBIMA"</u>	Significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação civil sem fins lucrativos, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.271.171/0001-77;
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas"</u>	(i) títulos federais; (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iii) cotas de fundos de investimento classificados nas categorias "Renda Fixa – Curto Prazo" ou "Renda Fixa – Simples", em qualquer caso, com liquidez diária; ou (iv) certificados de depósito bancário com liquidez diária emitidos por quaisquer das Instituições Autorizadas;
<u>"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Titulares de CRI"</u>	Significa a assembleia geral dos Titulares de CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"B3"</u>	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação

	financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
" <u>BACEN</u> "	Significa o Banco Central do Brasil;
" <u>Bem Viver Arouche</u> "	Significa a Bem Viver Arouche Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.437.275/0001-10;
" <u>Boletins de Subscrição</u> "	Significam os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
" <u>CCB</u> "	Significa a " <i>Cédula de Crédito Bancário nº 41500933-2</i> " emitida pela Devedora em 15 de setembro de 2021, no Valor de Principal de R\$ 13.236.365,22 (treze milhões, duzentos e trinta e seis mil e trezentos e sessenta e cinco reais e vinte e dois centavos), em favor da Cedente;
" <u>CCI</u> "	Significa, em conjunto, a CCI I e a CCI II, 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários;
" <u>CCI I</u> "	Significa 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, integral, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários CCB;
" <u>CCI II</u> "	Significa 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, integral, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica;
" <u>Cedente</u> "	Significa a <b>Companhia Hipotecária Piratini - CHP</b> , instituição financeira, com sede na Rua Cristóvão Colombo, 2955, Conjunto 501, Floresta, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50;

" <u>CETIP 21</u> "	Significa o Módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CMN</u> "	Significa o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/ME</u> "	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código ANBIMA</u> "	Significa o " <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> ", conforme em vigor desde 6 de maio de 2021;
" <u>Código Civil Brasileiro</u> "	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Código de Processo Civil Brasileiro</u> "	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Compromisso de Compra e Venda</u> "	Significa o " <i>Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda</i> " celebrado entre a Devedora e a Bem Viver Arouche em 15 de setembro de 2021, por meio do qual a Devedora se comprometeu a adquirir o imóvel situado na Rua Dr. Frederico Steidel, número 157, objeto da matrícula nº 63.751, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e a formalizar a Escritura de Compra e Venda;
" <u>Comunicado de Encerramento</u> "	Significa o comunicado de encerramento da Oferta Restrita a ser realizado pelo Distribuidor na CVM, na forma do artigo 8º da Instrução CVM 476;
" <u>Comunicado de Início</u> "	Significa o comunicado de início da Oferta Restrita a ser realizado pelo Distribuidor na CVM, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM 476;
" <u>Consultora Imobiliária</u> "	Significa a <b>MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 1996, 12º andar, conjunto 1202S3, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.518.864/0001-98, na qualidade de consultora imobiliária do Empreendimento SOMA;
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> "	Significa a conta corrente nº 24440-6, agência 0061, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora;

<p><u>“Conta Patrimônio Separado”</u></p>	<p>Significa a conta corrente nº 7287-7, agência 3391-0, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários;</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel</i>”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, na data de liquidação dos CRI, por meio do qual a Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída;</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas</i>”, celebrado entre a SOMA, a Emissora e a Devedora, em 15 de setembro de 2021, por meio do qual a Alienação Fiduciária de Quotas é constituída;</p>
<p><u>“Contratos de Cessão”</u></p>	<p>Significam o Contrato de Cessão I e o Contrato de Cessão II em conjunto;</p>
<p><u>“Contrato de Cessão I”</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>”, celebrado em 15 de setembro de 2021 entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários CCB, a Emissora, na qualidade de cessionária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários CCB, foram cedidos pela Cedente à Emissora;</p>
<p><u>“Contrato de Cessão II”</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>”, celebrado em 15 de setembro de 2021 entre a Devedora, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica, e a Emissora, na qualidade de cessionária, e a SOMA, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica, foram cedidos pela Devedora à Emissora;</p>
<p><u>“Contrato de Distribuição”</u></p>	<p>Significa o “<i>Contrato de Distribuição Pública de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos e sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 33ª Emissão da Gaia Impacto Securitizadora S.A. e Outras Avenças</i>”, celebrado em 15 de setembro de 2021 entre a Emissora e a Devedora;</p>
<p><u>“Contrato de Locação Atípica”</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Sob Encomenda e Outras Avenças</i>” (<i>Build-to-Suit</i>), celebrado em 15 de setembro de 2021 entre a Devedora, na</p>

	qualidade de locadora, e a SOMA, na qualidade de locatária, para a construção do Empreendimento SOMA;
<u>“Controlada”</u>	Significa, com relação a determinada Pessoa, qualquer Pessoa por ela controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações);
<u>“Controladora”</u>	Significa qualquer Pessoa controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora, incluindo fundos de investimento;
<u>“Controle”</u>	Significa o poder de uma Pessoa, diretamente ou indiretamente, de assegurar preponderância em qualquer tipo de deliberação social ou direção dos negócios de determinadas Pessoas e/ou o poder de eleger a maioria dos administradores de tal Pessoa, por meio de deliberação societária, contrato, acordo de voto ou de qualquer outra forma, conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u>	Significam os créditos que integram o Patrimônio Separado, quais sejam <b>(i)</b> os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB e do Contrato de Locação Atípica, <b>(ii)</b> as CCI, <b>(iii)</b> as Garantias, conforme aplicável, <b>(iv)</b> a Conta do Patrimônio Separado e demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas e Aplicações Financeiras Permitidas, e <b>(v)</b> os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Significam os Créditos Imobiliários CCB e Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica em conjunto;
<u>“Créditos Imobiliários CCB”</u>	Significam todos os direitos de crédito principais e acessórios decorrentes da CCB emitida pela Devedora em favor da Cedente, com valor de principal de R\$ 13.236.365,22 (treze milhões, duzentos e trinta e seis mil e trezentos e sessenta e cinco reais e vinte e dois centavos), incluindo, mas não se limitando, ao direito ao recebimento dos valores decorrentes de amortização de principal, juros remuneratórios, bem como demais encargos moratórios, eventuais despesas e honorários advocatícios, penalidades, indenização, demais encargos e ainda quaisquer outros montantes devidos e ainda não pagos previstos ou decorrentes da CCB;



<p><u>“Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica”</u></p>	<p>Significam todos os direitos de crédito principais e acessórios decorrentes do Contrato de Locação Atípica, com valor de total de R\$ 1.956.941,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e seis mil, novecentos e quarenta e um reais), incluindo, mas não se limitando, ao direito ao recebimento dos aluguéis, Indenização, bem como demais encargos moratórios, eventuais despesas e honorários advocatícios, penalidades, indenização, demais encargos e ainda quaisquer outros montantes devidos e ainda não pagos previstos ou decorrentes do Contrato de Locação Atípica;</p>
<p><u>“CRI em Circulação”</u></p>	<p>Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, e/ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“CRI”</u></p>	<p>Significam os Certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 33ª emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nas CCI que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;</p>
<p><u>“CVM”</u></p>	<p>Significa a Comissão de Valores Mobiliários;</p>
<p><u>“Data de Desembolso da CCB”</u></p>	<p>Significa a data de desembolso dos recursos decorrentes da CCB, que acontecerá (i) no mesmo dia em que os CRI correspondentes forem integralizados, desde que os recursos provenientes na integralização dos CRI sejam recebidos até as 13:00 (treze horas); ou (ii) no Dia Útil imediatamente subsequente da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, caso os recursos sejam recebidos pela Cessionária posteriormente às 13:00 (treze horas), desde que todas as condições precedentes para o desembolso sejam cumpridas;</p>
<p><u>“Data de Emissão”</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (f), abaixo;</p>
<p><u>“Data de Integralização”</u></p>	<p>Significa a data de subscrição e integralização dos CRI, que poderá ser em uma ou em várias datas, de acordo com os procedimentos da B3;</p>
<p><u>“Data de Pagamento da Amortização”</u></p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (j), abaixo;</p>

<u>"Data de Pagamento da Remuneração"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (k), abaixo;
<u>"Data de Pagamento"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (k), abaixo;
<u>"Data de Vencimento"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (g), abaixo;
<u>"Destinação dos Recursos"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;
<u>"Devedora" ou "SPE"</u>	Significa a <b>SOMA 001 PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada unipessoal, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.628.726/0001-13, arquivado na JUCESP sob o NIRE 3523731440;
<u>"Distribuidor"</u>	Significa a <b>Gaia Impacto Securizadora S.A.</b> , conforme acima qualificada;
<u>"Dia(s) Útil(eis)"</u>	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>"Documentos da Operação"</u>	Significam os seguintes documentos em conjunto <b>(i)</b> a CCB; <b>(ii)</b> o Contrato de Locação Atípica; <b>(iii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iv)</b> a CCI I e a CCI II; <b>(v)</b> os Contratos de Cessão; <b>(vi)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(vii)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(viii)</b> este Termo de Securitização; <b>(ix)</b> os Boletins de Subscrição a serem assinados pelos titulares dos CRI; <b>(x)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(xi)</b> Compromisso de Compra e Venda; <b>(xii)</b> Escritura de Compra e Venda e <b>(xiii)</b> quaisquer outros documentos relacionados à emissão do CRI e à Oferta Restrita;
<u>"Efeito Adverso Relevante"</u>	Significa <b>(i)</b> qualquer efeito prejudicial direto e relevante na situação financeira da Devedora que afete diretamente, de forma relevante, a capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras e/ou não financeiras decorrentes dos Documentos da Operação; e/ou <b>(ii)</b> qualquer efeito prejudicial direto e relevante nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras e/ou não financeiras decorrentes dos Documentos da Operação;

“ <u>Emissão</u> ”	Significa a 1ª série da 33ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	Significa a <b>GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.</b> , conforme acima qualificada;
“ <u>Empreendimento SOMA</u> ”	Significa o empreendimento residencial e comercial “SOMA”, que será erigido no imóvel situado na Rua Dr. Frederico Steidel, número 157, objeto da matrícula nº 63.751, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja propriedade será transferida à SPE nos termos do Compromisso de Compra e Venda e Escritura de Compra e Venda;
“ <u>Escriturador</u> ”	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, Pinheiros, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ou seu substituto, contratado pela Emissora para realizar serviços de escrituração dos CRI;
“ <u>Escritura de Compra e Venda</u> ”	Significa a “Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel” a ser celebrada na data de liquidação dos CRI, nos termos do Compromisso de Compra e Venda, por meio da qual a SPE irá adquirir da Bem Viver Arouche o imóvel situado na Rua Dr. Frederico Steidel, número 157, objeto da matrícula nº 63.751, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, Integral, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado em 15 de setembro de 2021, entre a Emissora, na qualidade de emitente da CCI I e CCI II e a Instituição Custodiante, representativa dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	Significam os eventos descritos na Cláusula 12 deste Termo de Securitização que ensejarão a liquidação do Patrimônio Separado;
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2 abaixo;
“ <u>Fee de Reestruturação</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 14.4 abaixo;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 14.5 abaixo;
“ <u>Garantias</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 8.1 abaixo;

“ <u>Governo Federal</u> ” ou “ <u>Governo Brasileiro</u> ”	Significa o Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>Gravame</u> ”	Significa todos e quaisquer ônus, dívida, gravames, cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, vinculação de bens, concessão de privilégio ou preferência ou qualquer outro ônus real, gravame ou direito real de garantia de qualquer natureza;
“ <u>Indenização</u> ”	A indenização a ser paga pela Devedora à SOMA nas hipóteses de rescisão antecipada, ou, ainda, caso a Devedora rescinda ou dê causa à rescisão imotivada, de acordo com a fórmula e com condições previstas no Contrato de Locação Atípica;
“ <u>IGP-M</u> ”	Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Instituição Autorizada</u> ” ou “ <u>Instituições Autorizadas</u> ”:	qualquer uma ou mais das seguintes instituições: (i) Banco Bradesco S.A.; (ii) Itaú Unibanco S.A.; (iii) Banco Santander (Brasil) S.A.; (iv) Banco do Brasil S.A., (v) Caixa Econômica Federal, e/ou (vi) qualquer instituição integrante do mesmo grupo econômico das instituições financeiras acima referidas, inclusive as administradoras e gestoras de fundos de investimento, com liquidez diária e juros pós-fixados;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	Significa a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, conforme acima qualificada, ou seu substituto, na qualidade de instituição custodiante;
“ <u>Instrução CVM 358</u> ”	Significa a Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”	Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”	Significa a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Instrução CVM 480</u> ”	Significa a Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor;

" <u>Instrução CVM 625</u> "	Significa a Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> "	Significam os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11º da Resolução CVM 30;
" <u>IOF/Câmbio</u> "	Significa o Imposto sobre Operações de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> "	Significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>IOF</u> "	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras;
" <u>IPCA</u> "	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
" <u>JUCESP</u> "	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Legislação Socioambiental</u> "	Significa a legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho, ao patrimônio histórico e cultural, à sustentabilidade, bem como as demais legislações e regulamentações socioambientais, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas ao combate ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, bem como a crimes contra o meio ambiente e/ou existência de restrições cadastrais, conforme definidas na Portaria do Ministério do Trabalho nº 4, de 11 de maio de 2016, incluindo normas contra o favorecimento à prostituição ou outra forma de exploração sexual, inclusive acerca da manutenção de estabelecimento em que ocorra exploração sexual;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> " ou " <u>Lei 6.404/76</u> "	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei nº 6.385/76</u> "	Significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei nº 8.981/95</u> "	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada e atualmente em vigor;

" <u>Lei nº 10.931/04</u> "	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> "	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei nº 11.033/04</u> "	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei nº 12.846/13</u> "	Significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Legislação Anticorrupção</u> "	Significa, em conjunto, quaisquer leis ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra "lavagem" ou ocultação de bens, prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e/ou à ordem econômica, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846/13, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , o <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e o <i>UK Bribery Act 2010</i> , conforme aplicável;
" <u>MDA</u> "	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35/2001</u> "	Significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	Significam <b>(i)</b> todas as obrigações assumidas pela Devedora, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas à CCB, todas as obrigações assumidas pela SOMA, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas ao Contrato de Locação Atípica e aos CRI, em especial, mas sem se limitar, à amortização do Valor de Principal (conforme definido na CCB), do pagamento dos Juros Remuneratórios e de todas as obrigações decorrentes da CCB,

	do Preço de Aquisição do Contrato de Locação Atípica, dos Contratos de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI, do presente Termo de Securitização e das Garantias; e <b>(ii)</b> de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCB, das CCI, do Contrato de Locação Atípica, dos CRI e à Oferta Restrita, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos CRI e excussão e execução das Garantias a serem formalizadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos;
<u>“Oferta Restrita”</u>	Significa a oferta de distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476;
<u>“SOMA”</u>	Significa a Associação Sistema Organizado de Moradia Acessível S.O.M.A., uma associação privada, com sede em Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.997.271/0001-88;
<u>“Pagamento Antecipado Facultativo”</u>	Significa o pagamento antecipado facultativo, de modo parcial ou referente à totalidade do saldo devedor da CCB, que a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério e a qualquer momento a partir da primeira Data de Pagamento da Amortização, inclusive, contado a partir da Data de Desembolso da CCB (conforme definida na CCB);
<u>“Partes”</u>	Significam, a Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	Significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos deste Termo de Securitização e da Lei nº 9.514/97;
<u>“Pessoa”</u>	Significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, <i>trust</i> , <i>joint venture</i> , veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização

	que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza;
<u>“Preço de Aquisição”</u>	Significa o valor devido pela Emissora à Devedora pela cessão dos Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica, que será pago pela Emissora à Devedora no valor de R\$ 1.513.634,78 (um milhão, quinhentos e treze mil, seiscentos e trinta e quatro reais e setenta e oito centavos);
<u>“Preço de Integralização”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Significa, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre <b>(i)</b> os Créditos do Patrimônio Separado, conseqüente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, 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;
<u>“Remuneração”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso (i), abaixo;
<u>“Resgate Antecipado”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo;
<u>“Resolução 4.373”</u>	Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada e atualmente em vigor;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	Resolução CVM Nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
<u>“Resolução CVM 30”</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;
<u>“Termo de Securitização”</u>	Tem o significado previsto no preâmbulo;
<u>“Titulares de CRI”</u> ou <u>“Investidores”</u>	Significam os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI de tempos em tempos;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Significa o valor total da Emissão, correspondente a R\$14.750.000,00 (quatorze milhões setecentos e cinquenta mil



	reais), na Data de Emissão dos CRI;
<u>“Valor da Cessão”</u>	Significa o valor devido pela Emissora à Cedente pela cessão dos Créditos Imobiliários CCB, que será pago pela Emissora à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor desembolso da CCB) no valor de R\$ 14.750.000,00 (quatorze milhões e setecentos e cinquenta mil reais), líquido de custos;
<u>“Valor de Principal”</u>	Significa o valor de principal da CCB, correspondente a R\$ 13.236.365,22 (treze milhões, duzentos e trinta e seis mil e trezentos e sessenta e cinco reais e vinte e dois centavos), na data de emissão da CCB;
<u>“Valor do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 14.5 abaixo;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 14.5 abaixo; e
<u>“Vencimento Antecipado”</u>	Significa o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB na ocorrência de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 5.2 da CCB e na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1** Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados, em sua totalidade, pelas CCI, aos CRI da 1ª série de sua 33ª emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

**2.2** Lastro dos CRI e Cessão dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, cuja titularidade foi adquirida pela Emissora, por meio da celebração dos Contratos de Cessão, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de forma onerosa, sem coobrigação, pela Cedente à Emissora e pela Devedora à Emissora.

**2.3** Origem dos Créditos Imobiliários: a CCI I e a CCI II, representativas dos Créditos Imobiliários CCB e dos Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica, respectivamente, foram emitidas pela Emissora, ambas sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

2.3.1 A Emissora, por si ou empresas de seu grupo econômico, será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3.2 A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04.

**2.4** Valor Nominal dos Créditos Imobiliários: Em 15 de setembro de 2021, o valor nominal dos Créditos Imobiliários corresponde a R\$ 15.193.306,22 (quinze milhões, centos e noventa e três mil trezentos e seis reais e vinte e dois centavos).

2.4.1 O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora mediante o presente Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, conforme o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

**2.5** Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram adquiridos pela Emissora, por meio da celebração dos Contratos de Cessão, através do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de forma onerosa, sem coobrigação, pela Cedente à Emissora e pela Devedora à Emissora.

**2.6** Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as características descritas e caracterizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

**2.7** Autorização da Emissora: A Emissão e a Oferta Restrita ficam dispensadas de aprovação em reunião do conselho de administração da Securitizadora, observado o disposto no Artigo 24, item XII do Estatuto Social da Securitizadora, datado de 23 de fevereiro de 2021.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E IMPACTO SOCIAL DOS CRI**

**3.1** Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 33ª (trigésima terceira);
- b) Série: 1ª (primeira);
- c) Quantidade de CRI: Serão emitidos 14.750 (quatorze mil setecentos e cinquenta) CRI;
- d) Valor Total da Emissão: R\$14.750.000,00 (quatorze milhões setecentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- e) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- f) Data de Emissão: A data de emissão dos CRI é 15 de setembro de 2021 ("Data de Emissão");
- g) Prazo Total e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o prazo dos CRI será de 9.140

(nove mil, cento e quarenta) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 24 de setembro de 2046 ("Data de Vencimento");

**h) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE nos termos da cláusula 5.1 abaixo;

**i) Remuneração:** Sobre o Valor de Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma taxa efetiva de 2,0000% (dois por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;

**j) Incorporação de Remuneração:** mensalmente, em cada Data de Aniversário, a Remuneração será incorporada ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI;

**k) Periodicidade da Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado será pago integralmente na Data de Vencimento ("Data de Pagamento da Amortização"), observado o disposto e a fórmula de cálculo constantes da Cláusula 5.4 abaixo;

**l) Periodicidade de Pagamento da Remuneração:** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga integralmente na Data de Vencimento ("Data de Pagamento da Remuneração" e, quando em conjunto com a Data de Pagamento da Amortização, a "Data de Pagamento");

**m) Regime Fiduciário:** Será instituído, pela Emissora, o Regime Fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI;

**n) Garantia dos CRI:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, serão constituídas, pela Devedora e pela SOMA em favor da Emissora, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Cessão, as garantias sob a forma de Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas, observado o disposto nas Cláusulas 8.1.1 a seguintes abaixo;

**o) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira:** B3;

**p) Código ISIN:** BRGAFLCRI017;

**q) Local de Emissão:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

**r) Coobrigação da Emissora:** Não há;

- s) Local de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora;
- t) Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;
- u) Pagamentos dos Créditos Imobiliários:** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, serão realizados diretamente na Conta Patrimônio Separado; e
- v) Repactuação:** Não haverá repactuação programada dos CRI.

**3.2 Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica:** Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Distribuidor, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476 e por outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidadas a participar da Oferta Restrita pelo Distribuidor.

**3.2.1** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.

**3.3 Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada na forma prevista na Cláusula 3.2.1 acima.

**3.4 Registro perante a CVM e ANBIMA:** A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, nos termos do Contrato de Distribuição, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA, desde que expedido o procedimento de registro pela ANBIMA até o encerramento da Oferta Restrita.

**3.5 Oferta Restrita:** Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Distribuidor, nos termos

da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que a Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

**3.5.1** O início da distribuição pública será informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, mediante o envio do Comunicado de Início, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

**3.5.2** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

**3.5.3** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização, nos termos da Cláusula 4 abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: **(i)** a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e **(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

**3.6** Encerramento da Oferta Restrita: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais, ou a exclusivo critério do Distribuidor, o que ocorrer primeiro.

**3.6.1** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita será informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, mediante o envio do Comunicado de Encerramento, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

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

**3.7** Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, sendo certo que, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da subscrição pelos Investidores Profissionais, observado o disposto no artigo 13, parágrafo único, inciso I, da Instrução CVM 476, observado, ainda, o

cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

**3.8** Declarações: As declarações a serem emitidas pelo Distribuidor, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante encontram-se anexas ao presente Termo de Securitização como Anexos III, IV, V e VI.

**3.9** Agente Liquidante: O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

**3.10** Impacto Social: Os CRI a serem emitidos terão cunho social, conforme os preceitos ambientais, sociais e de governança (ESG), estando vinculados às seguintes ações da Devedora durante o período de vigência deste:

#### **I. Beneficiário Família**

- a. alavancar mobilidade social de famílias vulneráveis; e
- b. ampliar acesso de famílias a moradia digna e a oportunidades de qualidade para geração de renda, capacitação, saúde, serviços financeiros, cultura e afins.

#### **II. Beneficiário Setor público e Organizações Social Privadas (OSP)**

- a. desenvolver modelo de habitação social sistematizado e replicável;
- b. viabilizar o adensamento de moradia, de forma ordenada e com qualidade, para reduzir impacto nos transportes/trânsito e para ampliar qualidade de vida, aproveitando infra já existente e requalificando territórios degradados;
- c. perpetuar propósito do equipamento social;
- d. gerar recursos para investimento em novos projetos semelhantes;
- e. Economizar investimento em transporte público, equipamentos de lazer, cultura e saúde;
- f. Dinamizar a economia local; e
- g. Catalisar a criação de novas políticas públicas.

#### **III. Meio Ambiente**

- a. viabilizar o adensamento de moradia, de forma ordenada e com qualidade, para reduzir impacto da poluição, tornando a cidade mais verde.

#### **IV. Investidor Comercial Privado**

- a. Criar alinhamento de alocação de recursos à uma estratégia ESG.

**3.11** A construção do Empreendimento SOMA envidará todos os esforços dos pilares do manifesto ambiental de construção da Consultora Imobiliária, conforme descrito a seguir, desde que

economicamente viável e não comprometa o equilíbrio econômico do custo de obra:

- (i) Otimização de materiais e mão de obra;
- (ii) Rígido controle de uso de água e eficiência energética, para processos menos poluentes;
- (iii) Priorização de materiais e fornecedores que percorrem distâncias mais curtas;
- (iv) Edifícios sem garagem e com lojas no térreo para incentivar percursos a pé e menor uso do automóvel;
- (v) Fornecimento de infraestrutura para individualização de água (por conta do condomínio);
- (vi) Utilização de arejadores em todas as torneiras da cozinha;
- (vii) Bacias de duplo acionamento em todos os banheiros;
- (viii) Reaproveitamento de água de chuva nos jardins;
- (ix) Aumento da capacidade dos reservatórios de água pluvial em 5% (cinco por cento), além do solicitado na Prefeitura do Município de São Paulo;
- (x) Uso de lâmpadas Led e sensores de presença nas áreas de circulação; e
- (xi) Prioridade na contratação de elevadores com sistema inteligente.

#### **CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

**4.1** Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos, após a verificação pela Emissora do cumprimento integral das Condições Precedentes conforme definidas no Contrato de Distribuição, e integralizados nos montantes indicados, e em uma ou mais datas, conforme indicadas em sua ordem de investimento, compatível com o cronograma de obras ("Data de Integralização").

**4.2** Preço de Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3, pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização e nas demais datas de integralização, posteriores à primeira Data de Integralização pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização").

**4.3** Procedimento de Integralização e Destinação dos Recursos: A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, e utilizados para o pagamento do Valor da Cessão e do Preço de Aquisição, pela Emissora à Devedora (por conta e ordem do valor devido pela Cedente à Devedora a título de pagamento do valor desembolso da CCB, no caso da CCB), **(i)** descontadas as despesas *flat*, de única e exclusiva responsabilidade da Devedora, relativas à emissão da CCB e

formalização do Contrato de Locação Atípica, à emissão dos CRI e à Oferta Restrita, e **(ii)** os valores necessários à constituição do Fundo de Despesas.

**4.4 Destinação dos Recursos pela Devedora:** Os recursos obtidos pela Devedora em razão do desembolso da CCB deverão ser utilizados para fins de aquisição do imóvel situado na Rua Dr. Frederico Steidel, número 157, objeto da matrícula nº 63.751, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos termos do Compromisso de Compra e Venda e Escritura de Compra e Venda, e financiamento de construção imobiliária de unidades habitacionais atualmente desenvolvidas pela SPE, para diretamente promover a execução de obras e serviços para desenvolvimento do Empreendimento SOMA, observados os termos da CCB e do Contrato de Locação Atípica, assim como o cronograma indicativo de destinação dos recursos previsto no Anexo VIII.

4.4.1 A Devedora, por si própria ou através de empresas do seu grupo econômico, deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário (i) o efetivo direcionamento do montante relativo à CCB, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, declaração no formato constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos ("Relatório de Verificação"), juntamente com cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora ou o Agente Fiduciário julgarem necessários para acompanhamento da utilização dos recursos ("Documentos Comprobatórios"); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.4.2 Mediante exclusivamente, o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 4.4.1 acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 4.4.1 acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude dos Documentos Comprobatórios ou, ainda, em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações.

4.4.3 O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a



documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista na Cláusula 4.4.1 O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste instrumento, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.4.4 Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na CCB e refletida neste Termo de Securitização, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida na Cláusula 4.4.2 acima, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.

4.4.5 A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridas em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida na Cláusula 4.4.1 acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (i) da remuneração da CCB, calculada pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na CCB, caso aplicável.

## **CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO**

**5.1** Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização até a data do seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA/IBGE, conforme fórmula abaixo prevista:

$$VN_a = VN_b \times C, \text{ onde:}$$

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

$VN_b$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de juros, atualização ou Amortização Extraordinária, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde:}$$

k = número de ordem de NIK, variando de 1 até n;

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

NIK = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário mensal dos CRI; após a data de aniversário respectiva, o "NIK" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês de atualização;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA/IBGE, sendo "dup" um número inteiro; e

"dut" = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima data de aniversário dos CRI, sendo "dut" um número inteiro.

Sendo que:

o número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

Os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se como "Data de Aniversário": (i) todo dia 20 de cada mês somados 03 (três) Dias Úteis; ou (ii) caso dia 20 não seja um Dia Útil, o Dia Útil subsequente ao dia 20 somados 03 (três) Dias Úteis. Isso se dá de maneira a sempre ter pelo menos 3 (três) dias úteis entre o recebimento dos Lastros e o Pagamento do CRI.

Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

**5.2 Remuneração:** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 2,0000% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde o dia da primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento, ou na data em que ocorrer um Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária,

obedecendo a seguinte fórmula:

$$J_i = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

$J_i$  = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do  $i$ -ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VNa$  = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$Fator\ Juros = \left\{ \left[ (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = 2,0000% ao ano;

DP = é o número de Dias Úteis relativo ou Período de Capitalização, sendo "DP" um número inteiro.

**5.3** Pagamento da Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga na Data de Vencimento.

**5.4** Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado na Data de Vencimento, sendo que, caso a Data de Pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios não seja um Dia Útil, a referida data será considerada automaticamente prorrogada até o primeiro Dia Útil subsequente. O Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado será calculado de acordo com fórmula a seguir:

$$AM_i = VNe \times Ta_i$$

onde:

" $Am_i$ " = corresponde ao valor unitário da  $i$ -ésima parcela de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

" $Vna$ " = conforme definido na Cláusula 5.2 acima; e

" $Ta_i$ " = corresponde a  $i$ -ésima taxa de amortização.

**5.5 Encargos Moratórios:** Caso a Emissora não efetue o pagamento de qualquer valor devido nos termos deste Termo de Securitização, por dolo, na Data de Pagamento, estará, a partir daí, constituído em multa e mora automaticamente. A multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, será de 2% (dois por cento) e os juros de mora serão de 1% (um por cento) ao mês, observado o critério pro rata temporis, pelos dias de atraso desde o dia do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento (“Encargos Moratórios”).

**5.6 Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** O não comparecimento do Titular do CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

**5.7 Local de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrado pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

**5.8 Prorrogação de Prazos de Pagamento:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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.

## **CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**6.1 Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI:** a Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou a amortização extraordinária até o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) dos CRI, conforme o caso, nos casos de **(i)** Pagamento Antecipado Facultativo da CCB; **(ii)** na ocorrência de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido); **(iii)** recebimento de indenização paga pela Devedora pertinente à rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica; **(iv)** caso ocorra a resolução prevista no Contrato de Locação Atípica, observados os termos da cláusula 3.6 do Contrato de Cessão II; e **(v)** recebimento de indenização do poder expropriante em caso de desapropriação do Empreendimento SOMA (“Resgate Antecipado” ou Amortização Extraordinária”).

**6.1.1** Por ocasião da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado, conforme o caso, a Devedora deverá realizar o pagamento à Emissora do valor da Amortização Extraordinária ou do valor do Resgate Antecipado, conforme o caso, que será repassado pela Emissora aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis seguintes ao do recebimento de tais recursos, em virtude da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado, conforme o caso.

**6.1.2** A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil contado da respectiva data do Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado, a qual deverá ser realizada de maneira unilateral, pela Emissora, no ambiente da B3.

**6.2** A Emissora poderá considerar vencida e imediatamente exigível a dívida objeto da CCB, incluindo o Valor de Principal (conforme definido na CCB), Juros Remuneratórios (conforme definido na CCB), comissões e demais valores aqui previstos, de pleno direito e terminar antecipadamente o Contrato de Locação Atípica ("Vencimento Antecipado"), na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos descritos nos Documentos da Oferta ("Evento de Vencimento Antecipado").

**6.2.1** Caso não haja recursos para o referido pagamento da Cláusula 6.2 acima, a Devedora deverá convocar Assembleia Geral nos termos da Cláusula 6.3.1 para que os Titulares de CRI optem pela excussão ou não das Garantias, procedendo em caso positivo, com a Amortização Extraordinária proporcionalmente ao valor excutado.

**6.3** Vencimento Antecipado: São eventos de vencimento antecipado, considerados como eventos de vencimento antecipado que dependem de deliberação em assembleia dos titulares dos CRI para a declaração do vencimento antecipado, os seguintes:

(i) descumprimento, pela Devedora, de quaisquer obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas à CCB e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sem prejuízo da incidência de multa e Encargos Moratórios, nos termos da Cláusula 4 da CCB;

(ii) atraso superior à 6 (seis) meses nas obras referentes ao Imóvel, observado Anexo VIII abaixo;

(iii) pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal;

(iv) decretação de falência, extinção, dissolução e/ou liquidação da Devedora, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência formulado pela Devedora nos termos da legislação aplicável;

(v) o não cumprimento da Destinação dos Recursos captados por meio da emissão da CCB, nos termos do item 9, do Quadro-Resumo da CCB, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento de uma notificação escrita da Securitizadora neste sentido;

(vi) decretação de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade da CCB, do Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação, ou qualquer uma de suas cláusulas desde que não revertida no prazo de até 10 (dez) dias contado da data do respectivo cancelamento ou decisão judicial desta Escritura de Emissão;

**(vii)** cisão, fusão ou incorporação da Devedora, exceto se previamente autorizada por escrito pela Securitizadora;

**(viii)** sentença condenatória contra a Devedora no âmbito do desenvolvimento do Empreendimento SOMA, em razão da inobservância e/ou infringência da Legislação Socioambiental e/ou das Leis Anticorrupção, desde que cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

**(ix)** alteração, sem autorização prévia da Securitizadora, de cláusula do contrato social da Devedora sobre a política de dividendos, de forma que seja diretamente prejudicial aos direitos da Securitizadora ou conflitante com os termos da CCB, do Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;

**(x)** pagamento ou declaração, pela Devedora, de lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra distribuição a quotistas acima dos limites estabelecidos na Cláusula 9.1, inciso (viii) da CCB;

**(xi)** alteração ou modificação do objeto social da Devedora que altere substancialmente seu ramo de negócios atualmente explorado, sem a prévia anuência, por escrito, da Emissora;

**(xii)** caso qualquer dos Documentos da Operação seja, por qualquer motivo ou por qualquer parte, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto; e/ou

**(xiii)** caso ocorra qualquer Hipótese de Término Antecipado (conforme definido no Contrato de Locação Atípica) do Contrato de Locação Atípica.

**6.3.1 Efeitos do Vencimento Antecipado:** na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso informado pela Emissora ou com o devido conhecimento do evento, deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado em questão, para especificamente deliberar acerca da declaração (ou não) de Vencimento Antecipado da CCB em relação a tais eventos e término antecipado do Contrato de Locação Atípica. Caso: **(i)** os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, observado o quórum de instalação previsto na Cláusula 13.3 abaixo, em primeira convocação; ou **(ii)** os Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, observado que o quórum de instalação não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação; votem por orientar a Emissora a manifestar-se favoravelmente ao Vencimento Antecipado, e consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá assim manifestar-se, sendo certo que em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou não manifestação dos Titulares de CRI, inclusive se, por falta de quórum de deliberação, o Vencimento Antecipado não deverá ser declarado, não acarretando o Resgate Antecipado dos CRI, nos

termos deste Termo de Securitização.

**6.3.2** Em exceção aos quóruns descritos na Cláusula 6.3.1 acima, em se tratando da Cláusula 6.3, item (viii) acima, para especificamente deliberar acerca da declaração de Vencimento Antecipado dos CRI em relação a tal evento, será necessário 10% (dez por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, sendo certo que, caso não haja a totalidade dos votos em favor do não vencimento, considerar-se-a os CRI vencidos antecipadamente.

**6.4** Caso a Devedora tenha conhecimento de qualquer Evento de Vencimento Antecipado desconhecido por parte da Emissora, caberá à Devedora comunicar à Emissora ou ao seu sucessor, conforme o caso, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, previsto na Cláusula 6.3 acima, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas contadas da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado.

**6.4.1** O descumprimento do dever da Devedora de informar à Emissora a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado não impedirá a Emissora de exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas na CCB, Contrato de Locação Atípica e nos demais Documentos da Operação, inclusive o de convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso tenha ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado.

**6.5** Indenizações: Quaisquer valores recebidos pela Emissora nos casos de pagamento de (i) Indenização pela Devedora em decorrência da rescisão do Contrato de Locação Atípica; e (ii) Indenização do poder expropriante em caso de desapropriação; que excederem o Saldo Devedor dos CRI deverão ser restituídos à Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, mediante crédito na Conta de Livre Movimentação

## **CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**7.1** Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora neste ato declara e garante que:

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e,

sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

**(iv)** nos termos declarados nos Contratos de Cessão, é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

**(v)** nas exatas condições dos Contratos de Cessão, 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 de Securitização;

**(vi)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções,

**(vii)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

**(viii)** a celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora a que a Emissora tenha conhecimento e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

**(ix)** não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

**(x)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativas ou judicial;

**(xi)** os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;



**(xii)** não omitiu nem omitirá nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades; e

**(xiii)** cumpre e envida seus melhores esforços para que suas Controladas, seus administradores, funcionários e eventuais subcontratados cumpram, a Legislação Anticorrupção e (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (b) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (d) não tem conhecimento de qualquer ato ou fato a ela atribuível que viole a Legislação Anticorrupção.

**7.1.1** A Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas na Cláusula 7.1 acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas.

**7.2** Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Instrução CVM 358, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**7.3** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

**(i)** utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos custos de administração e obrigações do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos Titulares de CRI;

**(ii)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

**(iii)** divulgar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora nos termos da Instrução CVM 358 e informá-los diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito;

**(iv)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

**(a)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, esses últimos na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora nos termos da legislação vigente ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente;
- (c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de qualquer forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
- (e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (v)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria, observando a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica;
- (vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vii)** efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão as despesas relacionadas com:
  - (a)** publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização e outras exigidas ou que vierem a ser exigidas por lei;
  - (b)** extração de certidões;

- (c)** despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (d)** eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;
- (viii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (ix)** manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco ou agente liquidante;
- (x)** não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xii)** comunicar ao Agente Fiduciário, por meio de notificação a ser entregue em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva ocorrência, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xv)** manter:

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

- (b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
- (c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xvi)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvii)** fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xviii)** informar e enviar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório 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. Tais documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência e qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;
- (xix)** calcular mensalmente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI, porém mantendo controle para que esta informação possa ser disponibilizada em qualquer data, caso seja solicitada por qualquer Titular de CRI e/ou qualquer parte integrante da Emissão;
- (xx)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxi)** manter, ou fazer com que seja mantido, em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xxii)** adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos investimentos em Aplicações Financeiras Permitidas junto às Instituições Autorizadas e à excussão das Garantias, podendo, para tanto, contratar advogados e dar

início a procedimentos de execução e cobrança (independentemente da realização de Assembleia Geral, caso a urgência de tais providências assim exijam);

**(xxiii)** monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;

**(xxiv)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de investidores e de transferências dos CRI; **(b)** controles de presenças e das atas de Assembleia Geral de Titulares de CRI; **(c)** os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; **(d)** os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e **(e)** cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

**(xxv)** diligenciar para que sejam defendidos e observados, a todo tempo, os direitos inerentes à Emissão;

**(xxvi)** manter a Escritura de Emissão de CCI custodiadas junto à Instituição Custodiante;

**(xxvii)** elaborar e divulgar as informações previstas em regulamentação específica;

**(xxviii)** cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Titulares de CRI;

**(xxix)** fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados; e

**(xxx)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

#### **7.4** Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

**(i)** a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado, nos termos previstos na Instrução CVM 480;

**(ii)** relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, a ser apresentado juntamente com o balanço previsto no inciso (i) acima;

**(iii)** relatório com o valor existente no Fundo de Despesas, a ser apresentado juntamente com o balanço previsto no inciso (i) acima;

**(iv)** relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, a ser apresentado juntamente com o balanço previsto no inciso (i) acima; e

**(v)** elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as

condições deste Termo de Securitização, a ser apresentado juntamente com o balanço previsto no inciso (i) acima.

**7.5** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**7.6** Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) Data de Vencimento dos CRI;
- d) valor pago aos Titulares de CRI no mês;
- e) valor recebido da Devedora, em decorrência dos Créditos Imobiliários; e
- f) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

**7.7** Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação por escrito, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

**7.8** Envio dos Documentos necessários ao Agente Fiduciário para fins da disponibilização do relatório anual: 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 Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário.

## **CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS**

**8.1** Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, serão constituídas, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos e prazos previstos na CCB, as garantias sob a forma de Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas.

**8.1.1** Alienação Fiduciária de Imóvel: alienação fiduciária do imóvel, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel, a ser adquirido pela Devedora nos termos do Compromisso de Compra e Venda da

Escritura de Compra e Venda, nas condições e localização descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Gravame, bem como quaisquer valores decorrentes indenizações de seguros que porventura sejam devidas em decorrência da perda ou danos causados, tudo nos termos da legislação vigente ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

8.1.2 Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta das quotas da SPE, de propriedade da SOMA, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer Gravames, conforme descritos no contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóvel, "Garantias")

## **CLÁUSULA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**9.1** Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco e, portanto, a Emissão não conta com classificação de risco.

## **CLÁUSULA DÉCIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com conseqüente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, 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.

10.1.1 O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

**10.2** Taxa de Administração: A Emissora, ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento mensal de determinada taxa pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), que será paga na forma da Cláusula 14 abaixo ("Taxa de Administração").

10.2.1 A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, recurso este que será devido proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

10.2.2 A Taxa de Administração será reajustada anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, e serão acrescidas dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.2.3 A Taxa de Administração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento das Garantias, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas, a expensas do Patrimônio Separado.

**10.3 Ordem de Prioridade de Pagamentos:** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias:

- a) Despesas, que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- b) Recomposição do Fundo de Despesas;
- c) Encargos Moratórios, se houver;
- d) Remuneração;
- e) Amortização Extraordinária do CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- f) Valor correspondente em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

10.3.1 **Recomposição do Fundo de Despesas:** Caso não tenham sido recompostas pela Devedora, a Emissora poderá usar recursos dos Créditos Imobiliários para recomposição do mesmo, na forma prevista neste Termo de Securitização.

**10.4 Patrimônio Separado:** Os Créditos do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

**10.5 Obrigações do Patrimônio Separado:** Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, o Patrimônio Separado está imune e isento 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 responderá pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

**10.6 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, Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos acessórios.

10.6.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo II à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

**a)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

**b)** a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias é de responsabilidade da Emissora; e

**c)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação das Garantias.

**10.7 Hipótese de Responsabilização da Emissora:** 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 comprovada.

**10.8 Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: AGENTE FIDUCIÁRIO**

**11.1 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 de Securitização.

**11.2 Declarações do Agente Fiduciário:** Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17;
- c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- d)** aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- e)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g)** que verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h)** assegurar, nos termos do artigo 6º, parágrafo 1º, da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- i)** não ter qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j)** que atuou como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no Anexo II do presente Termo de Securitização;
- k)** ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;

- l)** não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- m)** não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- n)** assegura e assegurará, nos termos da regulamentação aplicável, o tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões das quais seja contratado como agente fiduciário;
- o)** cumpre, e faz com que suas controladas, seus administradores, funcionários e eventuais subcontratados, quando agindo em seu nome, cumpram, a Legislação Anticorrupção e **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais; **(iii)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e **(iv)** não tem conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Legislação Anticorrupção;
- p)** possui estrutura adequada de funcionamento e segregação de atividades, em conformidade com as normas de *compliance* atualmente em vigor, e suficiente para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, enquanto os CRI estiverem em circulação; e
- q)** possui e possuirá durante toda a vigência do presente Termo de Securitização, estrutura de *backoffice*, sistemas de controle e processos e quantidade e qualidade técnica de profissionais suficientes e adequados ao completo e tempestivo atendimento de todas as obrigações assumidas no presente Termo de Securitização e nas demais emissões em que atue na qualidade de agente fiduciário, agente de letras financeiras, agente de notas ou prestador de serviços similares, de forma que o Agente Fiduciário garante e se responsabiliza, nos termos da lei, por todo e qualquer prejuízo decorrente de eventual e comprovada omissão em sua prestação de serviços e de eventual não acompanhamento adequado das obrigações assumidas pela Agente Fiduciário no presente Termo de Securitização.

**11.3** Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17, principalmente:

- a)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- b)** zelar pelos, e 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 costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;

- d)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e)** verificar a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f)** adotar, quando cabíveis, 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 Emissora não o faça;
- g)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- h)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- i)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- j)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- k)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nesse Termo de Securitização;
- l)** intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora a reforçar as Garantias, conforme o caso, atreladas aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- m)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;
- n)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;
- o)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral nos termos da Cláusula 13.3 deste Termo de Securitização;

- p)** comparecer às Assembleias Gerais a fim de disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral;
- q)** manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- r)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- s)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- t)** fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das Garantias nos competentes cartórios;
- u)** elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora e/ou à Devedora, conforme o caso:
- (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 exercício social com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;
  - (iii)** comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de 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 juros dos CRI realizados no período, conforme aplicáveis;
  - (vi)** constituição e aplicações de fundos para amortização, quando houver;

- (vii)** acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (viii)** relação dos bens e valores entregues à sua administração;
- (ix)** cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;
- (x)** manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (xi)** declaração sobre não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função de agente fiduciário;
- (xii)** existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (A) denominação da companhia ofertante; (B) valor da emissão; (C) quantidade de valores mobiliários emitidos; (D) espécie e garantias envolvidas; (E) prazo de vencimento e taxa de juros; e (F) inadimplemento no período;

**11.4 Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, será devida, ao Agente Fiduciário, a remuneração prevista na Cláusula 14.1, inciso (ii), abaixo. Em caso de cancelamento da Oferta Restrita, a primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

11.4.1 A remuneração não inclui as despesas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviços, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, entre outros), notificações, extração de certidões, contatos telefônicos, fotocópias, digitalizações, 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, inclusive, relacionadas aos termos de quitação, que serão pagas pela Emissora, mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, devendo ser pagas ou reembolsadas pelo Agente Fiduciário no prazo de até 2 (dois) dias a contar do recebimento do aviso que lhe for expedido.

11.4.2 Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 11.4 acima, estará sujeita à multa moratória 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 sujeito a atualização monetária pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

11.4.3 A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI e das CCI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.4.4 As parcelas citadas na Cláusula 14.1, inciso (ii) abaixo serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

11.4.5 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual 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 a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.4.6 O pagamento da remuneração referida na Cláusula 11.4 será realizado mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.7 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser deduzidas do Fundo de Despesas e, caso os recursos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para cobrir tais despesas, os procedimentos descritos nas Cláusulas 14.5.3 a 14.5.6 abaixo deverão ser observados. Tais despesas correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.4.8 Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo

Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

**11.5 Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- a)** em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b)** aos Titulares de CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, especialmente convocada para esse fim;
- c)** a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do Termo de Securitização;
- d)** a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e os registros;
- e)** o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- f)** o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado; e
- g)** o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares de CRI.

**11.6 Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:



- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto dos Titulares de CRI em Assembleia convocada pelos Titulares de CRI titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; ou
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3, acima.

**11.7 Agente Fiduciário Substituto:** O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.8 Aditamento do Termo de Securitização:** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**11.9 Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI:** Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

**11.10 Inadimplemento da Emissora:** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não faça, conforme artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 13, inciso II, da Lei nº 9.514/97.

**11.11** O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos contatos informados na Cláusula 19.1 abaixo. Nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo II deste Termo de Securitização, mas poderá ser destituído a qualquer tempo, mediante a imediata contratação de seu substituto, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista na Cláusula 13 abaixo.

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

**11.12** 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.

**11.13** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1** Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, de forma temporária, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência da ocorrência do respectivo Evento de Liquidação do Patrimônio Separado uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- a)** insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b)** pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elididos no prazo legal;
- d)** comprovado desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- e)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida; e,
- f)** decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

**12.2** Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, convocados para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, decidirão sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação.

**12.3** A Assembleia Geral prevista na Cláusula 12.2 acima instalar-se-á em primeira convocação

com a presença de Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Caso a Assembleia Geral não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá devolver a administração do Patrimônio Separado à Emissora, caso esta não tenha sido destituída da mesma.

**12.4** Em referida Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por outra instituição administradora, a ser nomeada, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**12.5** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

**12.6** A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário.

**12.7** A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Lei nº 9.514/14, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

**12.8** Independentemente de qualquer outra disposição deste Termo de Securitização, a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 14 da Lei nº 9.514/14.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLEIA GERAL**

**13.1** Realização da Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta Cláusula.

**13.2 Competência para Convocação:** A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**13.3 Convocação e Instalação:** Exceto na hipótese prevista no artigo 14, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97, a convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias, em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora. A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, a maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

**13.3.1** Sem prejuízo da publicação acima prevista, em adição, a convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, e correio eletrônico (*e-mail*).

**13.4** A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**13.5** Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/14, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas e na Instrução CVM 625, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais.

**13.6 Dispensa de Convocação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

**13.7 Deliberações:** Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral de Titulares de CRI serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral em primeira convocação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida assembleia.

**13.8** As deliberações relativas **(i)** à alteração dos valores e da Data de Pagamento dos CRI; **(ii)** à redução da Remuneração dos CRI; **(iii)** à alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** à alteração das obrigações da Emissora estabelecidas neste Termo de Securitização; **(v)** à alteração dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(vi)** alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI; **(vii)** alterações nas características do Resgate

Antecipado e Amortização Extraordinária dos CRI, do Vencimento Antecipado da CCB, dos Eventos de Vencimento Antecipado e do Pagamento Antecipado Facultativo da CCB; **(viii)** à criação e/ou alteração, conforme o caso, de eventos de resgate antecipado dos CRI e/ou de amortização extraordinária dos CRI; e **(ix)** às alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias de Titulares de CRI, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**13.8.1** Para fins de esclarecimento, a renúncia e/ou tolerância temporária aos Eventos de Vencimento Antecipado deverão ser tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI conforme os quóruns e procedimentos previstos na Cláusula 6.3.1 acima.

**13.9** Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Geral por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização e na Instrução CVM 625.

**13.10** Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI.

**13.11** Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**13.12** Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao representante da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou
- (iv) aquele que for designado pela CVM.

**13.13** Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral.

**13.14** A Emissora não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência expressa e inequívoca de definição

pelos Titulares de CRI, comprometendo-se, nesses casos, tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ela transmitida conforme definidas pelos Titulares de CRI, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI.

**13.14.1** Sem prejuízo do disposto no *caput*, exceto se autorizado na forma deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos no âmbito dos mesmos.

**13.14.2** Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI (quando tal orientação for necessária na forma deste Termo de Securitização), a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação de voto, a Emissora poderá, sem prejuízo de seus deveres legais, permanecer silente frente à Devedora, sendo certo que seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**13.15** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser publicados, na forma de aviso, exclusivamente no Sistema Empresas.Net, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, independentemente de qualquer aprovação adicional em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

**13.15.1** Caso a legislação então em vigor venha a exigir a publicação dos atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, todos os referidos atos e decisões deverão ser publicados no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e no jornal "O Dia" ou outro jornal de grande circulação, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

**13.16.** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS**

**14.1** As despesas abaixo listadas, se incorridas, serão arcadas da seguinte forma pela Emissora (por conta e ordem da Devedora), exclusivamente mediante utilização dos recursos do Fundo de

Despesas a ser constituído conforme previsto na Cláusula 14.5 abaixo:

**(i) remuneração da Emissora:** parcelas mensais, correspondente à Taxa de Administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.2 acima, durante o período de vigência dos CRI, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais na mesma data dos meses subsequentes. A Taxa de Administração será reajustada mensalmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(ii) remuneração do Agente Fiduciário:** pelos serviços prestados na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, (i) parcelas anuais no valor de R\$14.000,00 (quatorze mil reais), observadas as Cláusulas 11.4 e seguintes acima, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes e (ii) parcelas semestrais no valor de R\$900,00 (novecentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A remuneração aqui prevista será acrescida dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(iii) remuneração do Agente Liquidante e Escriturador:** parcelas mensais no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A remuneração aqui prevista será acrescida dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Liquidante nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(iv) remuneração da Instituição Custodiante:** **(1)** parcela única no valor R\$ 3.000,00 (três mil reais), para implantação, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; e **(2)** parcelas anuais, no valor equivalente a R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais), pela custódia da Escritura de CCI, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer

primeiro, e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. As remunerações previstas nos itens (1) e (2) serão acrescidas dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(v)** a Comissão de Coordenação e Estruturação prevista no Contrato de Distribuição devida ao Distribuidor;

**(vi)** averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de títulos e documentos, incluindo, mas não se limitando a, o registro dos Contratos de Cessão;

**(vii)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação à Devedora, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da correspondente nota fiscal, conforme previsto neste Termo de Securitização;

**(viii)** emolumentos, taxas de registro/custódia e declarações de custódia da B3 relativos aos CRI;

**(ix)** custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI;

**(x)** despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

**(xi)** despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das Assembleias Gerais, e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

**(xii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários;

**(xiii)** honorários e demais verbas e despesas do Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia, sempre que



possível, em razão do exercício de suas funções conforme previsto neste Termo de Securitização;

**(xiv)** remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado, incluindo os bens objeto das Garantias;

**(xv)** despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos;

**(xvi)** despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;

**(xvii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal sobre os CRI, sendo que os honorários de advogado deverão ser o menor valor de 3 (três) propostas de honorários enviadas à Emissora por escritórios de advocacia de primeira linha distintos;

**(xviii)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos na CCB, neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

**(xix)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

**(xx)** registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;

**(xxi)** expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;

**(xxii)** parcela de prejuízo não coberta por apólices de seguro, caso aplicável;

**(xxiii)** prêmios de seguro ou custos com derivativos, caso aplicável;

**(xxiv)** custos inerentes à liquidação e ao resgate dos CRI, caso aplicável;

**(xxv)** todos e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI, ordinária ou extraordinária, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de

locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

**(xxvi)** liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos;

**(xxvii)** contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os certificados sejam admitidos à negociação (tais como B3 e ANBIMA);

**(xxviii)** gastos com o depósito para negociação dos CRI em mercados organizados;

**(xxix)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado, bem como os índices e critérios de elegibilidade, caso aplicável, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

**(xxx)** custos com a contratação de terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, as Garantias a serem prestadas no âmbito da presente Emissão, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias;

**(xxxi)** outras despesas, mesmo que acima não especificadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e

**(xxxii)** quaisquer outros honorários, custos e despesas necessários ao bom funcionamento da Oferta Restrita e manutenção do Patrimônio Separado.

**14.1.1** As remunerações definidas nos incisos da Cláusula 14.1 acima continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso os respectivos prestadores de serviços ainda estejam atuando na cobrança de inadimplência não sanada e/ou na excussão de Garantias, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação dos prestadores de serviços.

**14.1.2** A remuneração da Instituição Custodiante prevista no item (iv) da Cláusula 14.1 acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante e registradora das CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, como por exemplo, custos incorridos em extração de certidões, despesas cartorárias e envio de documentos, publicações em geral, notificações, envio de documentos, fotocópias, digitalizações, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, viagens, alimentação e estadias.

**14.2** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**14.3** Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima e relacionadas à Oferta Restrita, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conference call; e **(iv)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

**14.4** Remuneração de Reestruturação da Emissora: Em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Emissora o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). A remuneração será devida mesmo que a reestruturação não venha se efetivar posteriormente ("Fee de Reestruturação"). Adicionalmente, caso seja necessária a realização de atos independentes, como (a) realização de assembleias de titulares de CRI; (b) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação; e (c) realização de notificações, fatos relevantes, comunicados ao mercado; será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. As despesas desta cláusula serão arcadas pelo Fundo de Despesas.

**14.4.1** O *Fee* de Reestruturação inclui a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais, presenciais ou virtuais, e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à reestruturação. Sendo certo que o *Fee* de Reestruturação não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima.

**14.4.2** Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: **(i)** às Garantias; **(ii)** às características dos CRI, tais como Data de Pagamento, Remuneração, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iii)** *covenants* operacionais ou financeiros; **(iv)** Eventos de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou **(v)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Oferta também serão consideradas reestruturação.

**14.4.3** O *Fee* de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a reestruturação, ou seja: **(i)** caso a reestruturação seja solicitada pela Devedora dos Créditos Imobiliários, a Devedora será o responsável pelo pagamento; **(ii)** caso a reestruturação seja solicitada pelo Titulares de CRI, os Titulares de CRI serão os responsáveis pelo pagamento

com os recursos do Fundo de Despesas e, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para o pagamento do Fee de Reestruturação e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, o pagamento será realizado com os recursos do Patrimônio Separado, observado o disposto nas Cláusulas 14.5.5 a 14.5.7 abaixo.

**14.4.4** O Fee de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Emissora. O Fee de Reestruturação será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda – IR.

**14.4.5** Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou do Fee de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

**14.5** A Emissora descontará do Valor da Cessão e reterá na Conta do Patrimônio Separado, na Data de Integralização, nos termos da Cláusula 4.3 acima, parcela dos recursos recebidos em virtude da integralização dos CRI para constituição de um fundo de despesas para pagamento das despesas indicadas na Cláusula 14.1 acima, e eventuais despesas extraordinárias indicadas na Cláusula 14.3 acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesas"). O valor inicial total do Fundo de Despesas será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas") durante toda a vigência dos CRI.

**14.5.1** Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, de forma que a Devedora estará, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, caso disponha de caixa, solidariamente obrigada a recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

**14.5.2** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade e, no dia em que forem realizados, tais investimentos, assim como os bens e direitos deles decorrentes, passarão a integrar automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

**14.5.3** Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 14.5 e seguintes acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das despesas ou de eventuais despesas extraordinárias sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, as mesmas deverão ser arcadas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 14.5.4 abaixo.

**14.5.4** As despesas que, nos termos da Cláusula 14.5.3 acima, sejam pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais originais correspondentes.

**14.5.5** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços indicados na Cláusula 14.1 acima, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, inclusive sendo devidas as penalidades previstas na Cláusula 14.5.7 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 14.5.7 abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

**14.5.6** Na hipótese da Cláusula 14.5.5 acima, os Titulares de CRI, em Assembleia Geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com o mesmo, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 14.5.6 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de pagamentos prevista na Cláusula 10.3 acima.

**14.5.7** No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

**14.6** Caso, quando da quitação integral de todas as obrigações existentes no âmbito dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, respectivamente, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após a data de liquidação dos CRI, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após data em que forem liquidadas as obrigações da Emissora perante os prestadores de serviço, o que ocorrer por último.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

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

**15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil:** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

**15.2.1.** 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.

**15.2.2.** O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585/2015).

**15.2.3.** O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

**15.2.4.** Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

**15.2.5.** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento

mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

**15.2.6.** Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, à alíquota de 15%, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

**15.2.7.** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da RFB expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

**15.2.8.** Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei nº 8.981/95, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

**15.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:** Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (ou 17% para os países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Instrução Normativa RFB nº 1.530/2014 e Portaria 488 da RFB) 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. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes, domiciliados ou com sede no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores residentes em jurisdição de tributação favorecida, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB 1.585.

**15.3.1.** A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

## **Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF**

**15.4. Imposto sobre Operações de Câmbio:** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

**15.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários:** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE**

**16.1** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados através do sistema “Fundos.Net” e na forma de avisos no jornal “O Dia” (“Jornal de Publicação”), ou outro jornal de grande circulação, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, devendo a Emissora encaminhar a publicação ao Agente Fiduciário no mesmo dia de sua realização.

**16.1.1** Caso a Emissora altere seu Jornal de Publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo. As publicações referidas na Cláusula 16.1 serão encaminhadas ao Agente Fiduciário no endereço eletrônico indicado na Cláusula 19.1 abaixo, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua realização.

**16.2** A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Instrução CVM 358, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**16.3** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI e independam de sua aprovação deverão ser veiculados, na forma de aviso, no *website* da Emissora e através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 3 (três) dias antes da sua ocorrência.

**16.4** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto neste item não inclui “atos e fatos



relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM 358, tampouco as convocações das respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

**16.5** As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTROS**

**17.1** O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: FATORES DE RISCOS**

**18.1.** 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, à Devedora, quanto aos demais participantes da Oferta Restrita e aos próprios CRI, objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora podem ser afetados de forma adversa e, portanto, podem afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.

Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora.

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1 – Descrição – Fatores de Risco” e “4.1 – Descrição – Riscos de Mercado, o qual poderá ser acessado em: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar em “Companhias”, “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, “Informações periódicas e eventuais de companhias (ITR, DFP, DF, FRE, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)”, buscar por “Gaia Impacto

Securitizadora S.A.” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Gaia Impacto Securitizadora S.A.”. Posteriormente, selecionar **(a)** no “Período de Entrega”, clicar em “Período”, **(b)** no campo “Categoria”, “Formulário de Referência”, e consultar. Após a consulta, clicar em download na versão do “Formulário de Referência – Ativo” com data mais recente).

## **RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### ***Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Titulares de CRI***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores Profissionais, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores Profissionais, podendo afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.

### ***Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares de CRI***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos, podendo afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.

### ***A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35/2001***

A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele

decorrentes, inclusive as Garantias, ainda que 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 Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

### ***Riscos Relacionados aos setores da economia nos quais a Securitizadora atua***

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

Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados pelos seguintes fatores e a resposta do Governo Federal a esses fatores: (i) desvalorizações e outras variações cambiais; (ii) inflação; (iii) políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior; (iv) instabilidade social, política e econômica; (v) instabilidade de preços; (vi) escassez de energia; (vii) taxas de juros; (viii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais local; (ix) políticas fiscais; e (x) outros fatores políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Desta maneira, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Securitizadora e/ou da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

### ***Risco de Performance do Empreendimento Imobiliário***

O Empreendimento SOMA encontram-se em fase construção e eventual paralisação, interrupção ou não conclusão da obra, a Devedora poderá interromper o pagamento dos Créditos Imobiliários, o que pode impactar negativamente a carteira de recebíveis e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

### ***Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras, venda ou aluguel do Empreendimento SOMA***

A Devedora se dedica à incorporação, execução das obras, aluguel e venda do Empreendimento SOMA e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- (i)** A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Devedora atua, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- (ii)** A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigirem monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Empreendimento SOMA, financeira ou economicamente inviável;
- (iii)** O grau de interesse de compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Empreendimento pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total do Empreendimento SOMA torne-se significativamente diferente do esperado;
- (iv)** Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Devedora;
- (v)** A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Empreendimento SOMA nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro, bem como pela mudança do plano diretor da cidade de São Paulo;
- (vi)** A Devedora corre o risco de os compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade do Empreendimento SOMA e das áreas onde estão localizados;
- (vii)** As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- (viii)** A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;

- (ix) A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora;
- (x) A Devedora pode ser afetada pela ausência de aluguéis em suas unidade habitacionais;
- (xi) A Devedora pode ser afetada adversamente em decorrência da especulação imobiliária da região em que se encontra o Empreendimento SOMA, o qual poderá afetar o valor dos aluguéis de suas unidades habitacionais; e
- (xii) O Empreendimento SOMA é destinado à ampliação de acesso de famílias de baixa renda a moradia digna, de tal modo que eventuais crises econômicas no Brasil poderão afetar diretamente essa camada da população e, conseqüentemente, os negócios da Devedora.

### ***Não existe jurisprudência firmada acerca de locação de caráter social***

A Devedora, por meio do Empreendimento SOMA e promovendo locação de caráter social, atua em um nicho novo no âmbito imobiliário. Nesse sentido, não existe jurisprudência consolidada acerca desse nicho, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização e aos contratos celebrados no âmbito da locação de caráter social, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### ***Riscos Ambientais***

O Empreendimento SOMA poderá sujeitar a Devedora a obrigações ambientais e as despesas operacionais da Devedora para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora do Empreendimento SOMA, a Devedora pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora pode, também, ser considerada responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo conseqüentemente afetar adversamente o pagamento dos CRI.

## **RISCOS DOS CRI, DA OFERTA RESTRITA E DA OPERAÇÃO**

### ***Riscos gerais***

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI variam significativamente, e incluem, sem limitação, os riscos que afetem negativamente os negócios da Devedora, alterações em políticas de concessão de crédito que podem afetar atividades, o faturamento, e/ou despesas da Devedora e, conseqüentemente, a sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor da Devedora. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### ***Riscos relacionados à operação de cunho social***

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI também estão ligados à natureza social da operação. A Devedora foi constituída única e exclusivamente para fins da construção do Empreendimento SOMA, de modo que esta não esteja devidamente capitalizada, utilizando os recursos da Emissão apenas para o cunho de moradia social ligado ao Empreendimento SOMA. Dessa forma, no caso de inadimplemento da Devedora no âmbito dos CRI, esta pode não ter créditos suficientes para sanar os respectivos débitos no âmbito da Emissão, restando aos Titulares dos CRI a execução das Garantias, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### ***Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários***

As CCI representam os Créditos Imobiliários. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

### ***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários***

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13, II, da Lei nº 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

***Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos do Patrimônio Separado. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária do imóvel e das quotas eventualmente dados em alienação fiduciária das Obrigações Garantidas. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

***Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Titulares de CRI em CRI***

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI.

***Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário***

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Adicionalmente, a Oferta Restrita foi realizada no âmbito da Instrução CVM 476 e desta forma os CRI, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados depois de decorridos 90 (noventa) dias da subscrição pelos Investidores Profissionais, **(i)** exceto pelo lote objeto de garantia firme de colocação pelo Distribuidor indicado no momento da subscrição, observado o disposto no artigo 13, parágrafo único, inciso I, da Instrução CVM 476; e **(ii)** observado que, de acordo com a Deliberação CVM nº

849, de 31 de março de 2020, tal restrição de 90 (noventa) dias para negociação não se aplicará para o período de 1º de abril de 2020 a 1º de agosto de 2020, caso o adquirente dos CRI seja Investidor Profissional; em todo o caso, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476

### ***Risco de Estrutura***

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. 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 Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para assegurar a eficácia do arcabouço contratual.

### ***Risco de quórum de deliberação em Assembleia Geral***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do presente Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no presente Termo de Securitização) contrária à declaração do Vencimento Antecipado das obrigações da CCB, com o consequente não Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI consignando a não declaração do Vencimento Antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes da CCB. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

### ***A ocorrência Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI***

A Emissora poderá, conforme descrito neste Termo de Securitização, realizar Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo de 3 (três) Dias Úteis de antecedência do resgate dos CRI.

No caso da Emissora realizar o Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI,



referidos eventos serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, conforme detalhado neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Titular de CRI terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

### ***Pagamento Condicionado e Descontinuidade***

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem única e exclusivamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, oriundos da CCB, cujos créditos são devidos pela Devedora, e do Contrato de Locação Atípica, cujos créditos são devidos pela SOMA devido; e/ou **(ii)** da liquidação e/ou execução das Garantias. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de Remuneração e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

### ***Riscos Financeiros***

Há, pelo menos, 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 das Garantias por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

### ***Risco em Função da Dispensa de Registro***

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelo Distribuidor não foram objeto de análise pela CVM.

### ***Risco de negociação dos CRI em mercado secundário com ágio***

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, poderão ser integralizados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento

realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

### ***Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI***

Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

### ***O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI***

Uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e da SOMA, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora e da SOMA poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Esse risco é agravado pelo fato de os CRI serem concentrados em apenas 2 (dois) devedores, os quais originam os Créditos Imobiliários e, dessa forma, todos os fatores de risco aplicáveis a ele, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, ao fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, decisões desfavoráveis em processos nos quais a Devedora e a SOMA são partes, que a obriguem a pagar determinadas quantias por ela devidas, poderão afetar negativamente a capacidade da Devedora e da SOMA em honrar suas obrigações no âmbito da CCB, afetando por conseqüência, o pagamento dos CRI.

A esse respeito, ressalta-se que, além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os funcionários contratados diretamente, a Devedora e a SOMA podem contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora ou com a SOMA, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadores de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá, da mesma forma, afetar adversamente o resultado financeiro da Devedora e da SOMA, o que poderá comprometer as suas capacidades de pagamento da CCB e do Contrato de Locação Atípica, respectivamente, afetando por conseqüência, o pagamento dos CRI.

### ***Risco relacionado ao desembolso da CCB e à integralização dos CRI***

O desembolso da CCB e a integralização dos CRI serão realizados com o mero protocolo do Contrato de Cessão I. Nesse sentido, não há garantia de que o registro do Contrato de Cessão I será efetivado, o que poderá afetar negativamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

### ***Risco da ausência de laudo de avaliação do Imóvel.***

O valor atribuído ao Imóvel para fins de leilão, conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, foi arbitrado exclusivamente com base na avaliação da Devedora, com validação pela Emissora, e não há compromisso de avaliação periódica, de modo que tal valor pode ser dotado de subjetividade. Não obstante, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora e/ou do Patrimônio Separado, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou, ainda, revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI. A ausência de laudo pode, portanto, não refletir adequadamente o valor do Imóvel, podendo afetar a expectativa do recebimento dos valores, em caso de excussão ou execução das garantias.

### ***Cobrança dos Créditos Imobiliários***

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13, II, Lei nº 9.514/97, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização. A Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme aplicável, poderão não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar em perdas para os Titulares de CRI.

### ***Risco de pagamento das Despesas***

Nos termos deste Termo de Securitização, as despesas serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI, na Conta do Patrimônio Separado (ressalvadas as despesas *flat*, cujos os valores serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Valor da Cessão).

Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 14.5 e seguintes deste Termo de Securitização, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das despesas ou de eventuais despesas extraordinárias sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, sendo certo que a obrigatoriedade de recomposição por parte da Devedora ocorre caso o Fundo de Despesas esteja abaixo do valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e caso a Devedora disponha de caixa para tanto, as mesmas deverão ser arcadas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 14.5.4 acima.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços indicados na Cláusula 14.1 acima, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, inclusive sendo devidas as penalidades previstas na Cláusula 14.5.7 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 14.5.7 abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

#### ***Ausência de Coobrigação da Emissora***

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

O CRI é um título lastreado pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da CCB. Em caso de inadimplência, a Emissora excutirá/executará as Garantias, e caso ela não seja suficiente para pagamento de todas as Obrigações Garantidas, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

#### ***Riscos relacionados à Tributação dos CRI***

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não

será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

## **RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO, DA DEVEDORA E DA SOMA**

### ***Efeitos Adversos na Remuneração a Amortização dos CRI***

A capacidade de adimplemento da Devedora e da SOMA poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá comprometer o fluxo de pagamentos dos CRI, uma vez que o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo da CCB pela Devedora e do Contrato de Locação Atípica pela SOMA.

### ***Riscos relativos à necessidade de autorizações e licenças***

A Devedora e a SOMA estão sujeitas a extensa regulamentação ambiental, de saúde e de segurança, incluindo rígidas leis federais, estaduais e municipais relativas à proteção do meio ambiente e à saúde da população. As atividades da Devedora e da SOMA as expõem a constante fiscalização por órgãos governamentais de proteção ambiental acerca do cumprimento da legislação aplicável. Adicionalmente, a Devedora e a SOMA são obrigadas a obter licenças emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações, como eventual necessidade de compra e instalação de equipamentos de custo mais elevado para o controle da poluição ou a execução de mudanças operacionais a fim de limitar impactos ou potenciais impactos ao meio ambiente e/ou à saúde dos funcionários da Devedora e da SOMA. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças, assim como a não obtenção e/ou renovação das referidas autorizações e licenças junto com o contínuo exercício de atividades pela Devedora e pela SOMA, podem resultar em multas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora e pela SOMA, tendo impacto adverso relevante em suas operações e exercícios de suas atividades e, conseqüentemente, afetar o pagamento da CCB, do Contrato de Locação Atípica e o fluxo de pagamento dos CRI.

### ***As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente***

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os diretamente ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora e a SOMA contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora e a SOMA podem ser consideradas responsáveis por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada

à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora e da SOMA, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento da CCB e Contrato de Locação Atípica, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

### ***Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica***

Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica foi realizada de forma limitada, tendo sido somente analisado para fins de diligência os documentos enviados pela Devedora e Emissora. O escopo restrito da auditoria jurídica poderá ter: (a) não revelado potenciais contingências da Devedora ou da Emissora que deveriam ter sido levado em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI; (b) não revelado fatos ou riscos relacionados à constituição das garantias dos Créditos Imobiliários, que deveriam ter sido levados em consideração pelos Investidores antes de investir nos CRI.

### ***O crescimento futuro da Devedora e da SOMA poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias***

As operações da Devedora e da SOMA exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora e a SOMA poderão ser obrigadas a levantar capital adicional, proveniente da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais e assim, dificultar ou impedir a sua capacidade de pagamento da CCB e do Contrato de Locação Atípica, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

### ***Risco de Insuficiência de Garantia***

Caso as Garantias constituídas, em garantia dos Créditos Imobiliários, não sejam suficientes para honrar o pagamento das obrigações da Devedora e da SOMA, sendo certo que não haverá a recomposição das Garantias, de modo que a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Quotas sejam objeto de excussão ou de execução, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento dos Créditos Imobiliários, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investidor.

A Escritura de Compra e Venda será formalizada após a liquidação dos CRI e, conseqüentemente, a Alienação Fiduciária de Imóvel não se encontra constituída até a data de assinatura deste Termo de Securitização, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade da completa constituição da referida Alienação Fiduciária de Imóvel, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais.

Além disso, os recursos eventualmente obtidos com a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Alienação Fiduciária de Quotas serão utilizados pela Emissora para pagamento das Obrigações Garantidas, observada a ordem de prioridade de pagamento prevista na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização. Sendo assim, caso os valores obtidos não sejam suficientes para quitação de todas as Obrigações Garantidas, serão pagos inicialmente os valores relativos às Despesas da emissão dos CRI, o que poderá impactar negativamente o recebimento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

### ***A Alienação Fiduciária poderá ser executada nos termos da Lei nº 9.514/97***

A eventual execução de Alienação Fiduciária, ainda que extrajudicial, não tem prazo determinado, que pode variar, por exemplo, de acordo com a dificuldade de intimação da Devedora e da SOMA. Existe também a possibilidade de ocorrerem questionamentos diversos por parte da Devedora e da SOMA, inclusive, mas não exclusivamente, relacionados à legalidade do procedimento de execução extrajudicial dos imóveis, o que pode impedir e/ou atrasar o processo de execução extrajudicial. Deste modo, a retomada efetiva dos eventuais imóveis, para que seja alienado e, conseqüentemente, gere recursos financeiros para pagamento dos CRI, demanda tempo que não pode ser estimado, podendo, inclusive, implicar em perda financeira em função dos ônus verificados com sua a retomada (e.g., custos com advogados, procedimentos de publicação de editais e custos judiciais para propositura e acompanhamento do andamento da ação), hipótese em que os Créditos Imobiliários poderão ser insuficientes para pagamento dos CRI aos Investidores durante o período que compreende a retomada e a monetização dos estoques.

### ***Originação e formalização dos Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica***

A CCI II é representativa dos Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica decorrentes de um fluxo financeiro dos direitos de crédito imobiliários devidos no âmbito do Contrato de Locação Atípica. Não é possível assegurar que não houve ou haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Devedora sobre a capacidade de pagamento da SOMA no âmbito dos Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica que lastreiam os CRI, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

### ***Condição Resolutiva do Contrato de Locação Atípica***

O Contrato de Locação Atípica encontra-se sob condição resolutiva quanto à não aquisição do Imóvel pela Devedora, decorrente da formalização da Escritura de Compra e Venda. Dessa forma, caso não haja o devido registro da Escritura de Compra e Venda no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo dentro do prazo de 60 (sessenta) dias previsto no Compromisso de Compra e Venda e do Contrato de Locação Atípica, e este não tenha seu prazo prorrogado por igual período conforme previsto nos instrumentos indicados, o Contrato de Locação Atípica será resiliado, gerando vencimento antecipado dos CRI nos termos da cláusula 6.3 acima, e o pagamento do Preço de Aquisição pela Devedora à Securitizadora.

### ***Desapropriação do Empreendimento SOMA***

É possível que o Empreendimento SOMA seja desapropriado, total ou parcialmente, antes do término do Contrato de Locação Atípica, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode resultar a perda total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Empreendimento SOMA pela Devedora. Não existe garantia de que tal indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente ou equitativa ao saldo devido no momento da desapropriação junto aos Titulares de CRI, bem como não é possível prever o prazo de disponibilidade de tal indenização pelo poder expropriante. Ademais, a redução na área do Empreendimento SOMA poderá afetar seu valor dos direitos de crédito, no caso do Empreendimento SOMA, ou de mercado e sua liquidez, afetando a execução, o valor e a liquidez.

### ***Não pagamento de Indenização pela Devedora Na hipótese de rescisão do Contrato de Locação Atípica***

Não há garantia de que na hipótese de rescisão do Contrato de Locação Atípica a Devedora cumprirá prontamente com o pagamento da Indenização prevista nos termos do referido Contrato de Locação Atípica.

### ***Questionamentos judiciais do Contrato de Locação Atípica***

Em razão de a modalidade de contrato que confere suporte aos Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica ser relativamente nova, e de os precedentes judiciais não serem consistentes e definitivos, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam ser ilegal o Contrato de Locação Atípica e a Indenização, ou outras de suas cláusulas, com impacto sobre os Créditos Imobiliários Contrato de Locação Atípica e, portanto, o lastro que confere suporte financeiro ao recebimento, pelos investidores, de seu retorno nos CRI.

## **RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

### ***Atuação negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora***

O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12 da Lei nº 9.514/97. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora é inferior ao valor total da Oferta Restrita e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes



para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

### ***Manutenção de Registro de Companhia Aberta***

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, e sua atuação depende do registro da companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

### ***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 fonte de financiamento externo. 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.

### ***Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio***

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo venha a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários e por certificados de recebíveis do agronegócio provavelmente diminuirá, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

### ***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 dos produtos da Emissora. 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.

### ***Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora***

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode impactar nos resultados da Emissora.

### **Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua**

#### ***Regulamentação do mercado de certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio***

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização da Emissora e conseqüentemente limitar o crescimento

#### ***A natureza de associação civil sem fins lucrativos faz com que a SOMA esteja sujeito aos procedimentos de insolvência civil, um regime que possui menos privilégios jurídicos em relação aos demais devedores sujeitos à lei de falências***

A SOMA é uma associação civil sem fins lucrativos, não sendo caracterizada portanto como uma sociedade empresária sujeita aos institutos previstos na lei de falências (lei nº 11.101/2005), como recuperação judicial, recuperação extrajudicial e falência. Conseqüentemente, aplicar-se-ia à SOMA, em eventual cenário de insolvência, as regras relativas à insolvência civil, regulada pelos artigos 748 e seguintes da lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil anterior), conforme estabelecido no art. 1.052 da lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Em que pese a existência de previsão no sentido de o devedor poder acordar com seus credores a forma de pagamento de seus débitos no procedimento de insolvência civil (art. 783 do CPC/73), a lei nº 11.101/05, por meio dos institutos das recuperações judicial e extrajudicial, apresenta regras expressas que favorecem o acordo com os credores, a fim de que a empresa em recuperação possa retomar a sua capacidade de honrar com as obrigações decorrentes de suas atividades. A título exemplificativo, em uma recuperação judicial ou extrajudicial, todos os credores submetidos a esses procedimentos receberão seus créditos na forma prevista no plano de recuperação, o qual deve ser aprovado pelos credores de acordo com os critérios e quóruns estabelecidos na lei. Em uma insolvência civil, por outro lado, o acordo sobre a forma de pagamento aos credores deve ter a concordância da

totalidade dos credores da sociedade devedora, o que conseqüentemente torna mais difícil a sua aprovação.

O fato de a SOMA estar sujeita às regras de insolvência civil e não às previstas na lei nº 11.101/05 poderá, portanto, fazer com que a SOMA tenha maior dificuldade em se recuperar economicamente e honrar com suas obrigações perante seus credores em um processo de insolvência civil, principalmente se comparado com os processos de recuperação judicial ou extrajudicial ou de falência. Conseqüentemente os titulares dos CRI poderão ter maiores dificuldades de reaver os valores investidos em casos de insolvência da SOMA, se comparado às sociedades empresárias devedoras sujeitas às regras da lei nº 11.101/05.

## **RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS**

***Os negócios da Devedora, bem como a atuação da própria Emissora, podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19***

A pandemia do COVID-19 vem sujeitando empresas de todo o mundo a eventos adversos, tais como:

- Calamidade pública;
- Força maior;
- Interrupção na cadeia de suprimentos;
- Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios;
- Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores;
- Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros;
- Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social;
- Aumento dos riscos de segurança cibernética;
- Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional;
- Diminuição de consumo;
- Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos;
- Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais;
- Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais;
- Redução ou falta de capital de giro;
- Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, *wavers*, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros;
- Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e
- Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores dos Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

### ***Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

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

### ***Efeitos dos mercados internacionais***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

### ***Atuação do Governo Federal e instabilidade política podem afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.***

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras nos últimos anos.

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

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

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

Incertezas em relação à implementação, pelo Governo Federal, de reformas relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros, o que pode comprometer adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.

### ***Acontecimentos e percepção de riscos em outros países***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários,

emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora.

## ***Inflação***

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

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

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRI.

Adicionalmente, futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no país, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de "risk-free" de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

### ***Ambiente Macroeconômico Internacional***

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

Além disso, como efeito colateral da globalização, não apenas os problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também o da economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos (EUA) e países da União Europeia (EU), e interferem de forma considerável no mercado brasileiro.

Assim, em decorrência dos problemas econômicos de vários países que vêm afetando mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008 e a crise fiscal de países membros da União Europeia, bem como a crise gerada pela pandemia do COVID-19), os investidores estão mais cautelosos e prudentes ao examinar seus investimentos, o que naturalmente causa retração de investimentos. Cenários adversos, tais como os mencionados acima, podem fazer com que os investidores tenham maior aversão a risco e, conseqüentemente, exijam maiores taxas de retorno, gerando um custo de captação maior para tais companhias. Além disso, tais cenários podem gerar uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto em âmbito nacional quanto no exterior, o que dificultaria o acesso ao mercado de capitais internacional. Assim, vale ressaltar que a liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio emitidos pela Emissora pode ser afetada por crises nos mercados internacionais, dado que isso pode gerar um movimento de aversão a risco, fazendo com que os investidores busquem alternativas mais líquidas e de curto prazo para a alocação de seus recursos quando do advento de uma crise financeira internacional.

### **DEMAIS RISCOS**

A Emissão e o investimento nos CRI poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, epidemias, pandemias, determinação

governamental (nacional ou internacional)/constância de *lockdown*, decretação/constância de estado de emergência nacional e/ou de calamidade pública, mudanças na jurisprudência ou nas regras aplicáveis **(i)** aos valores mobiliários de modo geral, **(ii)** a cédulas de crédito bancário, ou **(iii)** ao setor imobiliário, etc.

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

**19.1** Comunicações: Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, mediante entrega pessoal, por e-mail, serviço de entrega especial ou carta registrada, endereçados à respectiva parte:

*Para a Emissora*

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição  
CEP 04544-050 – São Paulo, SP

At.: João Paulo Pacífico

Telefone: (11) 3047-1010

E-mail: [gestaocri@grupogaia.com.br](mailto:gestaocri@grupogaia.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304  
CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: (21) 3385-4565

E-mail: [assembleias@pentagonotrustee.com.br](mailto:assembleias@pentagonotrustee.com.br)

As Partes se responsabilizam a manter constantemente atualizado(s) o(s) endereço(s) para efeitos de comunicação sobre qualquer ato ou fato decorrente deste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS

**20.1** Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

**20.2** A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

**20.3** Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.



**20.4** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pela Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 20.4.1 abaixo.

20.4.1 As Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo, todavia que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; **(ii)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas a B3, ANBIMA, CVM e/ou demais reguladores; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável.

**20.5** Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**20.6** Os Documentos da Operação constituem o integral e definitivo entendimento entre as Partes a respeito da Oferta Restrita.

**20.7** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**20.8** Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma digital, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 983, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento (ICP-Brasil), a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

**20.9** As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

**21.2** Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo de Securitização é firmado eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de setembro de 2021.

*[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]*

[Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 33ª Emissão da Gaia Impacto Securitizadora S.A., celebrado em 15 de setembro de 2021, entre a Gaia Impacto Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

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

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

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

*Agente Fiduciário*

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

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF/ME:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF/ME:

**ANEXO I – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 15 de setembro de 2021.
--	--

<b>SÉRIE</b>	ÚNICA	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.</b>					
CNPJ/ME: 14.876.090/0001-93					
ENDEREÇO: Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição					
CEP	04544-050	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>					
CNPJ/ME: 17.343.682/0001-38					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302,303 e 304, Barra da Tijuca					
CEP	22640-102	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>SOMA 001 PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>					
CNPJ/ME: 42.628.726/0001-13					
ENDEREÇO: Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 81, sala 1, Vila Nova Conceição					
CEP	04544-051	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
Cédula de Crédito Bancário nº 41500933-2, emitida pela Devedora em favor da Companhia Hipotecária Piratini - CHP (" <u>CCB</u> ")					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 13.236.365,22 (treze milhões, duzentos e trinta e seis mil e trezentos e sessenta e cinco reais e vinte e dois centavos), em 15 de setembro de 2021.					
---	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (EMPREENDIMENTO):</b>					
Empreendimento residencial "Soma", que será erigido no imóvel situado na Rua Dr. Frederico Steidel, número 157, objeto da matrícula nº 63.751, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja propriedade será adquirida pela Devedora nos termos do Compromisso de Compra e Venda e da Escritura de Compra e Venda (" <u>Empreendimento Soma</u> ").					

<b>7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>					
Data e Local de Emissão:			15 de setembro de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.		

Data de Vencimento da CCI I:	20 de setembro de 2046.
Prazo Total:	9.136 (nove mil, cento e trinta e seis) dias.
Valor Total da CCI I:	R\$ 13.236.365,22 (treze milhões, duzentos e trinta e seis mil e trezentos e sessenta e cinco reais e vinte e dois centavos)
Local de Pagamento:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Periodicidade de Pagamento do Valor de Principal:	Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado e de Pagamento Antecipado Facultativo (conforme definidos na CCB), o saldo devedor do Valor de Principal será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento, calculada com 8 (oito) casas decimais, conforme a data de pagamento (" <u>Data de Pagamento da Amortização</u> "), observado o disposto e a fórmula de cálculo constantes da CCB.
Atualização Monetária:	<p>O Valor de Principal da CCB será atualizado, a partir da Data de Desembolso, pela variação do IPCA/IBGE, conforme fórmula abaixo prevista:</p> $VP_a = VP_b \times C, \text{ onde:}$ <p><math>VP_a</math> = Valor de Principal da CCB atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p><math>VP_b</math> = Valor Principal da CCB após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>C = fator da variação acumulada das do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{\Delta t}} \right], \text{ onde:}$ <p>k = número de ordem de NIK, variando de 1 até n;</p> <p>n = número total de números Índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;</p> <p>NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário mensal da CCB; após a data de aniversário respectiva, o "NIK" corresponderá ao</p>

	<p>valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês de atualização;</p> <p><math>NI_{k-1}</math> = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês "k";</p> <p>"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Desembolsos e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA/IBGE, sendo "dup" um número inteiro; e</p> <p>"dut" = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima data de aniversário da CCB, sendo "dut" um número inteiro.</p> <p>Sendo que:</p> <p>o número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;</p> <p>a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;</p> <p>Os fatores resultantes da expressão <math>\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}</math> são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p>Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 20 (vinte) de cada mês, e caso referida data não seja um Dia Útil, ou não exista, o primeiro Dia Útil subsequente.</p>
<p>Juros Remuneratórios:</p>	<p>A CCB fará jus à Remuneração composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor de Principal ou o saldo do Valor Principal, desde o dia da Data de Desembolso até a Data de Vencimento, ou na data em que ocorrer um Vencimento Antecipado ou Pagamento Antecipado Facultativo, obedecendo a seguinte fórmula:</p> $J_i = VP_a \times (\text{FatorJuros} - 1)$ <p>onde:</p> <p><math>J_i</math> = valor dos juros remuneratórios devidos na Data de Vencimento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;</p>

	<p>VP<sub>A</sub> = Valor de Principal Atualizado ou saldo do Valor de Principal da CCB, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;</p> $\text{Fator Juros} = \left\{ \left[ (\text{taxa} + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$ <p>Onde:</p> <p>taxa = 2,0000% ao ano;</p> <p>DP = é o número de Dias Úteis relativo ou Período de Capitalização, sendo "DP" um número inteiro.</p> <p>Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser capitalizado ao DP do "Fator de Juros" um prêmio de remuneração correspondente aos Juros Remuneratórios incidentes no período de 3 (três) Dias Úteis, calculado <i>pro rata temporis</i>, de acordo com as regras de apuração, descritas na Cláusula 3.3 da CCB.</p>
<p>Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:</p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado e de Pagamento Antecipado Facultativo (conforme definidos na CCB), os Juros Remuneratórios serão pagos em uma única parcela, na Data de Vencimento.</p>
<p>Encargos:</p>	<p>Caso a Devedora não efetue o pagamento de qualquer valor devido nos termos da CCB na sua respectiva Data de Pagamento (incluindo, sem limitação, com relação à amortização do Valor de Principal e/ou ao pagamento da Remuneração, na respectiva Data de Pagamento), ou qualquer data em que for verificado e declarado um Evento de Vencimento Antecipado na forma prevista na CCB, estará constituído em mora automaticamente, e sobre os valores em atraso nos termos da CCB incidirão, a partir de tal data até a data de seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e em adição aos Juros Remuneratórios, que continuarão incidindo até a data da efetiva quitação integral do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal, conforme o caso, <b>(i)</b> multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), <b>(ii)</b> juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, observado o critério <i>pro rata temporis</i>, pelos dias de atraso desde o dia do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, e <b>(iii)</b> correção monetária, calculada pela variação do Índice Geral de Preços –</p>

	Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, respeitada a menor periodicidade definida por lei, sem prejuízo da Emissora de declarar vencida antecipadamente a CCB.
Garantias Reais:	A CCI I não conta com quaisquer garantias reais.



<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 15 de setembro de 2021.
--	--

<b>SÉRIE</b>	ÚNICA	<b>NÚMERO</b>	02	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.</b>					
CNPJ/ME: 14.876.090/0001-93					
ENDEREÇO: Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição					
CEP	04544-050	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>					
CNPJ/ME: 17.343.682/0001-38					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302,303 e 304, Barra da Tijuca					
CEP	22640-102	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>ASSOCIAÇÃO SISTEMA ORGANIZADO DE MORADIA ACESSÍVEL S.O.M.A.</b>					
CNPJ/ME: 14.876.090/0001-93					
ENDEREÇO: Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 81, sala 1, Vila Nova Conceição					
CEP	04544-051	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
Contrato Atípico de Locação de Imóvel sob Encomenda ( <i>Build-to-Suit</i> ), celebrado em 15 de setembro de 2021 entre a SOMA, na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, para a construção do Empreendimento SOMA (" <u>Contrato de Locação Atípica</u> ").					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 1.956.941,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e seis mil, novecentos e quarenta e um reais), em 15 de setembro de 2021.					
--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (EMPREENDIMENTO):</b>					
Empreendimento residencial "Soma", que será erigido no imóvel situado na Rua Dr. Frederico Steidel, número 157, objeto da matrícula nº 63.751, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja propriedade será adquirida pela Devedora, nos termos do Compromisso de Compra e Venda e da Escritura de Compra e Venda (" <u>Empreendimento Soma</u> ").					

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>					
--------------------------------	--	--	--	--	--

Data e Local de Emissão:	15 de setembro de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Data de Vencimento da CCI II:	20 de setembro de 2046.
Prazo Total:	9.136 (nove mil, cento e trinta e seis) dias.
Valor Total da CCI II:	R\$ 1.956.941,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e seis mil, novecentos e quarenta e um reais).
Local de Pagamento:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Periodicidade de Pagamento:	Mensal e postecipado, a título de aluguel, no valor de R\$ 7.014,12 (sete mil e quatorze reais e doze centavos) ("Aluguel").
Multa e Encargos:	Além do Aluguel e seus reajustes, a Locatária obriga-se, a partir da Data de Início da Locação e enquanto permanecer na posse do Terreno, ao pagamento das contas de consumo de energia elétrica, água, gás, esgoto, despesas de seguros, bem como de quaisquer tributos incidentes sobre Terreno, notadamente o IPTU, inclusive a partir da Data de Início da Locação e por todo o Prazo da Locação, conforme previsto no Contrato de Locação Atípica.
Garantias Reais:	A CCI II não conta com quaisquer garantias reais.

## ANEXO II – HISTÓRICO DE EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

<b>Emissão</b>	<b>1ª emissão de debêntures da Gaia Cred II Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 100.000.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>100.000</b>
<b>Remuneração</b>	<b>sem remuneração</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>07.07.2026</b>
<b>Espécie</b>	<b>Quirografária com Garantia Adicional Real</b>
<b>Garantias</b>	<b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Emissão</b>	<b>1ª emissão de debêntures da Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 700.000.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>700.000 (1ª série) e 200.000 (2ª série)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>sem remuneração</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>25.11.2026</b>
<b>Espécie</b>	<b>Quirografária com Garantia Adicional Real</b>
<b>Garantias</b>	<b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Emissão</b>	<b>1ª emissão de debêntures da Gaia Cred IV Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 1.000.000.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Remuneração</b>	<b>sem remuneração</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>25.11.2026</b>
<b>Espécie</b>	<b>Quirografária com Garantia Adicional Real</b>
<b>Garantias</b>	<b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</b>

<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>
----------------------	-------------------------------

<b>Série</b>	<b>7ª e 8ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 102.321.065,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>283 e 15 (respectivamente)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IGP-DI + 7,95% a.a.; e IGP-DI (respectivamente)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>10.05.2025</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>30ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A. (28ª e 29ª séries resgatadas antecipadamente)</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 15.011.912,70</b>
<b>Quantidade</b>	<b>45</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IGP-M 11,5% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>11.10.2021</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóvel</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>31ª e 32ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 2.023.974.977,95</b>
<b>Quantidade</b>	<b>6.206 e 85 (respectivamente)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>TR +6,38% a.a. e TR +12% a.a. (respectivamente)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>10.08.2031 e 10.08.2040 (respectivamente)</b>
<b>Garantias</b>	<b>N/A</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>33ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 25.000.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>25</b>

<b>Remuneração</b>	IGP-DI + 9% a.a. até 28/12/2020 e IGP-DI + 7% a.a. até 27/11/2031
<b>Data de Vencimento</b>	<b>28.05.2027</b>
<b>Garantias</b>	<b>Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Imóvel</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>34ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 29.942.323,46</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IGP-M + 7% a.a.</b>
<b>Quantidade</b>	<b>73</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>18.10.2021</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóveis, Carta Fiança, Fiança</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>39ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 24.650.500,40</b>
<b>Quantidade</b>	<b>24</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IGP-M + 8% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>20.12.2021</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóveis</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>43ª e 44ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 2.238.361.252,93</b>
<b>Quantidade</b>	<b>6.606 e 1 (respectivamente)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>TR + 6,38% a.a. e TR + 8,74% a.a. (respectivamente)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>10.09.2033 e 10.07.2042 (respectivamente)</b>
<b>Garantias</b>	<b>N/A</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>45ª e 46ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 134.992.788,82</b>
<b>Quantidade</b>	<b>419 e 1 (respectivamente)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>TR + 6,38% a.a. e TR + 9,74% a.a. (respectivamente)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>10.10.2033 e 10.12.2042 (respectivamente)</b>
<b>Garantias</b>	<b>N/A</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>52ª, 53ª e 54ª da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 40.000.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>20, 20 e 10 (respectivamente)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>100% da Taxa DI + 4,25% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>14.07.2023</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>55ª da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 25.000.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>25</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IGP-DI + 7,00% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>27.01.2028</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>73ª e 74ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 155.996.129,18</b>
<b>Quantidade</b>	<b>432 e 1 (respectivamente)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>TR + 6,38% a.a. e TR + 8,9% a.a. (respectivamente)</b>

<b>Data de Vencimento</b>	<b>10.09.2034 e 10.05.2044 (respectivamente)</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóveis</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>79ª e 80ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 32.800.000,83</b>
<b>Quantidade</b>	<b>59 e 38 (respectivamente)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IGP-M + 10,5% a.a. e IGP-M + 12% a.a. (respectivamente)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>14.11.2027 e 14.12.2027 (respectivamente)</b>
<b>Garantias</b>	<b>Cessão Fiduciária</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>82ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 8.068.322,88</b>
<b>Quantidade</b>	<b>24</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IPCA + 12,5% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>15.09.2025</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>83ª e 84ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 62.918.344,32</b>
<b>Quantidade</b>	<b>177 e 1 (respectivamente)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>TR + 6,38% a.a. e TR + 9,36% a.a. (respectivamente)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>10.09.2035 e 10.04.2045 (respectivamente)</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóvel</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>94ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
--------------	---

<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 92.000.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>92</b>
<b>Remuneração</b>	<b>100% da Taxa DI + 1,2% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>13.10.2026</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>101ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 22.681.881,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>450</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IPCA + 9,46% a.a</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>20.07.2027</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóveis</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>102ª e 103ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 100.266.238,08</b>
<b>Quantidade</b>	<b>792 e 210 (respectivamente)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>100% da Taxa DI + 1,2% a.a. e 100% da Taxa DI + 5% a.a. (respectivamente)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>20.01.2023 e 20.10.2036 (respectivamente)</b>
<b>Garantias</b>	<b>N/A</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>106ª e 107ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 106.316.713,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>2.111</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IGP-M + 6,1% a.a. (106ª Série)/ IGP-M + 10,02% a.a. (107ª série)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>10.07.2026 e 10.04.2033</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóveis</b>



<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>
----------------------	-------------------------------

<b>Série</b>	<b>108º série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 107.000.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>1.070</b>
<b>Remuneração</b>	<b>100% da Taxa DI + 1,00% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>12.07.2027</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóveis</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>109ª e 110ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 128.144.930,01</b>
<b>Quantidade</b>	<b>802 e 213 (respectivamente)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>100% da Taxa DI + 1,2% a.a. e 100% da Taxa DI + 5% a.a. (respectivamente)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>20.04.2025 e 20.12.2032 (respectivamente)</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóveis</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>112ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 47.033.571,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>46.236</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IPCA + 8,8093% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>20/12/2024</b>
<b>Garantias</b>	<b>Fiança</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>116ª e 117ª séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 128.562.355,93</b>
<b>Quantidade</b>	<b>385 e 899 (respectivamente)</b>

<b>Remuneração</b>	<b>IGP-M + 5,0000% a.a. e IGP-M + 10,1200% a.a. (respectivamente)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>08/12/2027 e 08/07/2034 (respectivamente)</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imóveis e, exclusivamente para a 116ª série, Fiança</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>123ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 83.542.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>83.542</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IPCA+5,00 a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>18/08/2032</b>
<b>Garantias</b>	<b>Alienação Fiduciária de Ações e Fiança</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>124ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 3.527.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>3.527</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IPCA + 6% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>16/09/2025</b>
<b>Garantias</b>	<b>N/A</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>125ªª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 23.474.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>23.474</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IPCA + 5,50% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>07/09/2035</b>
<b>Garantias</b>	<b>N/A</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>139ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 86.454.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>86.454</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IPCA + 4,5000 a.a</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>18/08/2032</b>
<b>Garantias</b>	<b>Fiança Bancária</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>145ª e 146ª série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 48.105.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>33.674 (145ª Série) e 14.431 (146ª Série)</b>
<b>Remuneração</b>	<b>100% Taxa DI + 3,75% a.a.(145ª Série) e 100% Taxa DI + 5% a.a. (146ª Série)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>17/04/2028 (145ª Série e 146ª Série)</b>
<b>Garantias</b>	<b>N/A</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>1ª e 2ª séries da 10ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 65.000.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>6.500</b>
<b>Remuneração</b>	<b>IPCA + 7,58% a.a. e 100% da Taxa DI + 3% a.a. (respectivamente)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>21/09/2023 e 21/09/2025 (respectivamente)</b>
<b>Garantias</b>	<b>Cessão Fiduciária</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>1ª, 2ª e 3ª séries da 12ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 182.007.131,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>9.273.038</b>

<b>Remuneração</b>	<b>100% Taxa DI + 1,2% a.a. (1ª série); 100% Taxa DI + 5% a.a. (2ª série); e 100% Taxa DI + 5% a.a.(3ª série)</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>30/03/2023</b>
<b>Garantias</b>	<b>N/A</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

<b>Série</b>	<b>1ª série da 15ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) da Gaia Securitizadora S.A.</b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 150.000.000,00</b>
<b>Quantidade</b>	<b>150.000</b>
<b>Remuneração</b>	<b>100% da Taxa DI + 2,00% a.a.</b>
<b>Data de Vencimento</b>	<b>15/08/2022</b>
<b>Garantias</b>	<b>N/A</b>
<b>Enquadramento</b>	<b>Adimplência Financeira</b>

### ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-050, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 14.876.090/0001-93, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 33ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, em que a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302,303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, foi contratada como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com 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 1ª Série da 33ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Impacto Securitizadora S.A.*, celebrado em 15 de setembro de 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 15 de setembro de 2021.

#### **GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

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

Cargo:

Nome:

Cargo:

## ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302,303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 33ª Emissão da **GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.876.090/0001-93 ("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 a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 33ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Impacto Securitizadora S.A.*, celebrado em 15 de setembro de 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 15 de setembro de 2021.

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** *Agente  
Fiduciário*

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

Cargo:

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> Endereço: na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302,303 e 304, Barra da Tijuca CNPJ/ME nº: 17.343.682/0010-38 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro OAB nº: 185.511 OAB/RJ CPF nº: ██████████
--

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI Número da Emissão: 1ª Número da Série: 33ª Emissor: <b>GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A</b> Quantidade: 14.750 (quatorze mil setecentos e cinquenta) Forma: Nominativa escritural
--

Declara, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM nº 17/2021, 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 (Balcão B3), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 15 de setembro de 2021.

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

## ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302,303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante do "*INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL*", celebrado entre a Gaia Impacto Securitizadora S.A. ("Emissora") e a Instituição Custodiante, em 15 de setembro de 2021 ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio das quais a Emissora, emitiu, 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário, sob a forma integral, sem garantia real imobiliária, que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 33ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, declara que realiza: **(i)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor ("Lei nº 10.931/04"); e **(ii)** o registro de 1 (uma) via original do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 33ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Impacto Securitizadora S.A.*", celebrado em 15 de setembro de 2021 ("Termo de Securitização"), com a consequente instituição, pela Emissora, de regime fiduciário, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 15 de setembro de 2021.

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
*Instituição Custodiante*

---

Nome:

Cargo:



## ANEXO VII - MODELO DE DECLARAÇÃO FINANCEIRA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Ref: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – Cédula de Crédito Bancário nº 41500933-2, emitida pela **SOMA 001 PARTICIPAÇÕES LTDA.** (“CCB”), lastro da 1ª Série da 33ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Período: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ a \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_.

**SOMA 001 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 81, sala 1, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 42.628.726/0001-13 (“Emitente”), neste ato representada nos termos de seu contrato social, em cumprimento ao disposto na Cláusula da 9.1, item (xvii) da CCB, celebrada em 15 de setembro de 2021, entre a Emissora e Companhia Hipotecária Piratini, vem, por meio do presente, declarar, na Cláusula 4.4.1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 33ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Impacto Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da CCB foram utilizados até a presente data para a construção ou reforma do imóvel, nos termos da Cláusula 9 do Quadro Resumo da CCB e a Cláusula 4 do Termo de Securitização, conforme listados abaixo e conforme documentos que seguem em anexo:

Período da utilização dos recursos	Valor Utilizado por Período	Valor Total Utilizado por Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

Neste ato, a Emissora declara, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os documentos apresentados por meio do presente relatório são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da CCB.

São Paulo, [DATA].

**SOMA 001 PARTICIPAÇÕES LTDA.**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

## ANEXO VIII – CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DE RECURSOS

Cronograma Semestral CCB (R\$)	1S	2S	3S	4S	Total
Obras	849.408	4.015.216	3.430.891	123.742	8.419.257
Acabamento e Decoração Areas Comuns	-	-	405.272	-	405.272
Lucro/BDI Construtora P4	750.000	-	-	-	750.000
Impostos	-	-	-	-	-
Incorporação	557.249	-	-	-	557.249
Terreno	3.104.587	-	-	-	3.104.587
Outras	-	-	-	-	-
Despesas OFERTA	-	-	-	-	-
<b>Subtotal (CCB)</b>	<b>5.261.243,81</b>	<b>4.015.215,70</b>	<b>3.836.162,99</b>	<b>123.742,12</b>	<b>13.236.364,62</b>

  

BTS (R\$)	1S	2S	3S	4S	Total
Obras	20.569	97.229	83.080	2.996	203.874
Acabamento e Decoração Areas Comuns	-	-	-	-	-
Lucro/BDI Construtora P4	-	-	-	-	-
Impostos	-	-	-	-	-
Incorporação	173.003	-	-	-	173.003
Terreno	48.000	-	30.000	-	78.000
Outras	15.000	15.000	15.000	5.000	50.000
Despesas OFERTA	-	-	-	-	-
<b>Subtotal (BTS)</b>	<b>256.571,26</b>	<b>112.229,09</b>	<b>128.079,58</b>	<b>7.996,44</b>	<b>504.876,36</b>



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 52NHP-DDTG4-U2PB8-UGAF3

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

João Paulo dos Santos Pacifico (CPF ██████████)

Marcelle Motta Santoro (CPF ██████████)

Emerson Rodolfo Lopes (CPF ██████████)

Emerson Romualdo Fernandes (CPF ██████████)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/52NHP-DDTG4-U2PB8-UGAF3>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>