



www.pentagonotrustee.com.br

GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.

1ª Série da 33ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2021

1. PARTES

EMISSORA	GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	14.876.090/0001-93
COORDENADOR LÍDER	Gaia Impacto Securitizadora S.A.
ESCRITURADOR	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
MANDATÁRIO	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

SÉRIE ÚNICA

CÓDIGO DO ATIVO	21H1078344
DATA DE EMISSÃO	15/09/2021
DATA DE VENCIMENTO	24/09/2046
VOLUME TOTAL PREVISTO**	14.750.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	14.750
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 2% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	<p>Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor de Cessão, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão. Destinação de Recursos pela Devedora - Termo de Securitização: "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</p>

	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."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	N/A

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Monitoramento@pentagonotrustee.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2021 (P.U.)

SÉRIEÚNICA

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO	

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2021

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
Única	14.750	14.750	0

5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

Em AGE, realizada em 11/01/2021, foi aprovada a retificação da redação do caput do art.5º, do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de alteração do seu capital social.

Em AGE, realizada em 29/01/2021, foi aprovada a alteração do art.5º, do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de alteração do seu capital social.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

Não foram realizadas assembleias no período.

FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Monitoramento@pentagonotrustee.com.br*

Não aplicável.

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Monitoramento@pentagonotrustee.com.br*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS –ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 9 deste relatório
Inciso II do art.15 da Resolução CVM 17/21: "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 5 deste relatório
Inciso III do art.15 da Resolução CVM17/21: "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo	Item 6 deste relatório

<i>emissor"</i>	
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i>	Totalidade da destinação ainda não comprovada.
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente"</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os 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"</i>	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>"verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro"</i>	Item 9 deste relatório

<i>contratado para esta finalidade”</i>	
<i>Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – “verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiam operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”</i>	Item 9 deste relatório

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

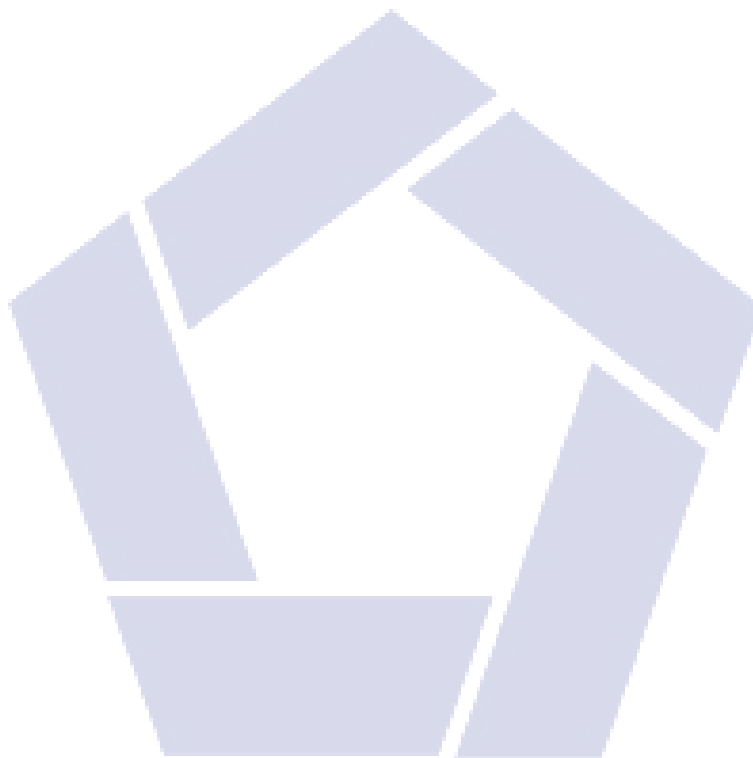
A Pentágono declara que:

- (i) Se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) Não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto pela indicação feita no item 5 e 7. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto pelo indicado no item 5 e 7 e Anexo III, caso haja;
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;
- (vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;

(vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotruster.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM



ANEXO I

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

**Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagontrustee.com.br*

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização ou documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

Debêntures

EMISSORA	GAIA CRED II COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/Única
VOLUME TOTAL PREVISTO	100.000.000,00
ESPÉCIE	Quirografia
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	100.000
DATA DE VENCIMENTO	07/07/2026
REMUNERAÇÃO	Não incidirão sobre as Debêntures juros fixos ou sobretaxas (spread). As Debêntures farão jus a um prêmio de participação correspondente ao Fluxo Disponível, conforme definido na Cláusula 4.6.2 da Escritura de Emissão, deduzido dos valores pagos a título de amortização do Valor Nominal Unitário ("Prêmio").
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	GAIA CRED III COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/1ª e 2ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	700.00.000,00
ESPÉCIE	Quirografia
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	499.978 e 200.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	25/11/2026
REMUNERAÇÃO	Não incidirão sobre as Debêntures juros fixos ou sobretaxas (spread). As Debêntures de cada série farão jus a um prêmio de participação correspondente a 100% do respectivo Fluxo Disponível da sua série, conforme definido na Cláusula 4.6.2 da Escritura de Emissão, após o Período de Carência, conforme definido na Cláusula 4.7.1 da Escritura de Emissão.

INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A
EMISSORA	GAIA CRED III COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS (sucessora por incorporação da GAIA CRED IV COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/Única
VOLUME TOTAL PREVISTO	1.000.000.000,00
ESPÉCIE	Quirografia
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Contas
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	1.000.000
DATA DE VENCIMENTO	25/11/2026
REMUNERAÇÃO	Não incidirão sobre as Debêntures juros fixos ou sobretaxas (spread). Prêmio de Participação de 100% do Fluxo Disponível, conforme definido na Cláusula 4.6.2 da Escritura de Emissão, após o Período de Carência, conforme definido na Cláusula 4.7.1 da Escritura de Emissão ("Prêmio").
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

Certificados de Recebíveis Imobiliários

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/7ª e 8ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	102.321.065,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	283 e 15, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/05/2025
REMUNERAÇÃO	IGP-DI + 7,95% a.a. e Atualização monetária pelo IGP-DI, respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/28ª, 29ª e 30ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	100.079.418,61
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, e Alienação Fiduciária de Imóveis
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	130, 127 e 45, respectivamente

DATA DE VENCIMENTO	11/06/2030
REMUNERAÇÃO	IGP-M 9% a.a., IGP-M 9% a.a. e IGP-M 11,5% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/31ª e 32ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	2.023.974.977,95
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança (em garantia dos CRI Seniores somente), Fundo de Despesa, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva, Seguros, Subordinação, e Alienação Fiduciária do Imóvel.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	6.206 e 85, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/08/2031 e 10/08/2040, respectivamente
REMUNERAÇÃO	TR + 6,38% a.a. e TR + 12% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/33ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	25.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Reserva, Fundo de Liquidez, Cessão Fiduciário de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, e Alienação Fiduciária de Imóvel.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	25
DATA DE VENCIMENTO	27/09/2031
REMUNERAÇÃO	IGP-DI + 9% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/34ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	29.942.323,46
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Imóvel, Carta Fiança, e Fiança.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	73
DATA DE VENCIMENTO	18/10/2021
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 7% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/39ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	24.650.500,40
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Imóveis e Saldo Remanescente do Valor Integral da Cessão.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	24
DATA DE VENCIMENTO	20/12/2021
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 8% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/43ª e 44ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	2.238.361.252,93
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança (em garantia dos CRI Seniores somente), Fundo de Despesa, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva, Subordinação, Seguros, e Alienação Fiduciária de Imóvel.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	6.606 e 01, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/09/2033 e 10/07/2042, respectivamente
REMUNERAÇÃO	TR + 6,38% a.a. e TR + 8,74% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/45ª e 46ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	134.992.788,82
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva e Subordinação.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	419 e 01, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/10/2033 e 10/12/2042, respectivamente
REMUNERAÇÃO	TR + 6,38% a.a. e TR + 9,74% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/52ª, 53ª e 54ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	40.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Coobrigação, Alienação

	Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	20, 20 e 10, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	14/07/2023
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 4,25% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/55ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	25.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Fundo de Liquidez, Aval, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	25
DATA DE VENCIMENTO	27/09/2031
REMUNERAÇÃO	IGP-DI + 7,00% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/73ª e 74ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	155.996.129,18
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de Imóveis (firmada no âmbito dos Contratos de Financiamento).
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	432 e 01, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/09/2034 e 10/05/2044 e respectivamente
REMUNERAÇÃO	TR + 6,38% a.a. e TR + 8,9% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/79ª e 80ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	32.800.000,83
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação, Fundo de Reserva, e Cessão Fiduciária.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	59 e 38, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	14/11/2027 e 14/12/2027 respectivamente
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 10,5% a.a. e IGP-M + 12% a.a.,

	respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/82ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	8.068.322,88
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Recebíveis, e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	24
DATA DE VENCIMENTO	15/09/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 12,5% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/83ª e 84ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	62.918.344,32
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, e Alienação Fiduciária de Imóvel (firmada no âmbito dos Contratos de Financiamento).
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	177 e 01, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/09/2035 e 10/04/2045, respectivamente
REMUNERAÇÃO	TR + 6,38% a.a. e TR + 9,36% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/94ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	92.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de direitos creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	92
DATA DE VENCIMENTO	13/10/2026
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,2% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
-----------------	--

EMISSÃO/SÉRIE	4ª/101ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	22.681.881,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de lotes, o Fundo de Reserva, a Sobregarantia, o Seguro Prestamista, a Retrocessão e a Fiança.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	450
DATA DE VENCIMENTO	20/07/2027
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,46% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/102ª e 103ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	100.266.238,08
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Despesa, Subordinação e Alienação Fiduciária das Unidades.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	792 e 210, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	20/01/2023 e 20/10/2036 respectivamente
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,2% a.a. e 100% da Taxa DI + 5% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/106ª e 107ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	106.316.712,70
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, Alienação Fiduciária de Imóveis, e Carta de Fiança
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	630 e 1.480, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	10/07/2026 e 10/04/2033, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 6,10% a.a. e IGP-M + 10,02% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/108ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	107.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Alienação fiduciária de Imóvel, sob condição suspensiva, Fiança, endosso da Apólice de Seguro - quando realizado -, e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	1.070

DATA DE VENCIMENTO	12/07/2027
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,00% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/109ª e 110ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	128.144.930,01
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Despesas e Alienação Fiduciária de imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	802 e 213, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	20/04/2025 e 20/12/2032, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,2% a.a., e 100% da Taxa DI + 5% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/112ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	47.033.571,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	46.236
DATA DE VENCIMENTO	20/12/2024
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,8093% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/116ª e 117ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	128.562.355,93
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Fiança, e Alienação Fiduciária das Unidades.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	385 e 899, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	08/12/2027 e 08/07/2034, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 5,0% a.a., e IGP-M + 10,12% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
-----------------	--

EMISSÃO/SÉRIE	4ª/123ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	83.542.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Despesas, Fiança bancária e Alienação Fiduciária de Ações.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	83.542
DATA DE VENCIMENTO	18/08/2032
REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,00% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/124ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	3.527.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva e Fundo de Juros
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	3.527
DATA DE VENCIMENTO	16/09/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,00% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/125ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	23.474.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Reserva e Fundo de Juros
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	23.474
DATA DE VENCIMENTO	07/09/2035
REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,50% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/139ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	86.454.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança Bancária, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	86.454
DATA DE VENCIMENTO	18/08/2032
REMUNERAÇÃO	IPCA + 4,50% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	4ª/145ª e 146ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	48.105.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Avais, Fundo de Despesas, e Alienações Fiduciárias de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	33.674 e 14.431, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	17/04/2028
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 3,75% a.a. e 100% da Taxa DI + 5,00% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

Certificados de Recebíveis do Agronegócio

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	10ª/1ª e 2ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	65.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Penhor Legal, Fundo de Despesas, Cessão Fiduciária de Recebíveis (para a 1ª série somente) e Cessão Fiduciária de Recursos (para a 1ª série somente).
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	4.550 e 1.950, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	21/09/2023 e 21/09/2025, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,58% a.a., e 100% da Taxa DI + 3,00% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	12ª/1ª, 2ª e 3ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	188.298.326,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Penhor Legal, Fundo de Despesas e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Adicionais.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	154.706, 18.201 e 15.391.326, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	30/03/2023
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,20% a.a., 100% da Taxa DI + 5,00% a.a., e 100% da Taxa DI + 5% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da GAIA SECURITIZADORA S.A.)
-----------------	--

EMISSÃO/SÉRIE	15ª/1ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	70.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Despesas
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	70.000
DATA DE VENCIMENTO	15/08/2022
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 2,00% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A



ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

**FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO
CONTRATUAL**

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)

**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

I. Fundo de Despesas:

“CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS
(...)”

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.

(...)"

II. Alienação Fiduciária de Imóvel:

“CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 15 de setembro de 2021 a Devedora, na qualidade de compradora, celebrou o “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda” com a Bem Viver Arouche Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.437.275/0001-10, na qualidade de vendedora (“Bem Viver Arouche” e “Compromisso de Compra e Venda”), por meio do qual se comprometeu em adquirir um terreno situado na Rua Dr. Frederico Steidel, Nº 157, 11º subdistrito, Santa Cecília, objeto da matrícula nº 63.751, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 588,34 m², pela celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel” (“Imóvel” e “Escritura de Compra e Venda”, respectivamente), a qual foi devidamente celebrada entre a Devedora e a Bem Viver Arouche em 11 de Novembro de 2021 e registrada em 17 de Novembro de 2021 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;

(...)

(ix) Em garantia de (i) 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 SPE, 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 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, e do cumprimento das obrigações da Fiduciante previstas no Contrato de Cessão, no Compromisso de Compra e Venda, na Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Securitização e nos instrumentos das Garantias; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCB, da CCI, dos CRI e da 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 (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as seguintes garantias em favor da Fiduciária: (a) a presente Alienação Fiduciária de Imóvel, com a transferência da propriedade resolúvel e as posse indireta sobre o imóvel e suas futuras acessões, nos termos da Lei 9.514/1997 (conforme abaixo definido); e (b) 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 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 (“SOMA”), livres e desembaraçadas de todos e quaisquer gravames, conforme descritos no contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas”, a ser celebrado entre a SOMA e a Fiduciária, com a anuência da Emitente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);

(...)

I. OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Objeto. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas previstas no item “ix” dos Considerandos acima, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente o Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer gravames, tudo nos termos da legislação vigente, à Fiduciária, transferindo a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o Imóvel e suas futuras acessões, nos termos da Lei nº 9.514/1997.

1.2 Transferência da Propriedade Resolúvel. A transferência da propriedade resolúvel do Imóvel, pela Fiduciante à Fiduciária, irá se operar com o registro deste Contrato no 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo (“Registro de Imóvel Competente”) e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas (“Prazo”).

1.2.1 Desdobramento da Posse. Mediante o registro do presente Contrato no Registro de Imóveis Competente, estará constituída a propriedade resolúvel sobre o Imóvel em nome da

Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel, mantendo a Fiduciante a posse direta.


1.2.2 Autorização para Registro. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do Registro de Imóveis Competente proceda a todos os assentamentos, registros e averbações necessários em razão da presente Alienação Fiduciária dos Imóvel, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

1.2.3 Cumprimento Parcial. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.”

III. Alienação Fiduciária de Quotas:

“CONSIDERANDO QUE:

(...)



VIII. Em garantia de (i) todas as obrigações assumidas pela Sociedade, 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 SPE, 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 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, e do cumprimento das obrigações da Sociedade previstas no Contrato de Cessão, no Compromisso de Compra e Venda, na Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Securitização e nos instrumentos das Garantias; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCB, da CCI I, dos CRI e da 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 (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as seguintes garantias em favor da Fiduciária: (a) a alienação fiduciária do imóvel no qual será desenvolvido o Empreendimento SOMA, com a transferência das propriedades resolúveis e as posses indiretas sobre o imóvel e suas futuras acessões, nos termos da Lei 9.514/1997 e do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel”, a ser celebrado na data de liquidação dos CRI (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”); e (b) esta alienação fiduciária da totalidade das quotas de titularidade da Fiduciante na Sociedade, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta das quotas da Sociedade, de propriedade da Fiduciante, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer gravames, conforme descrito abaixo (“Alienação Fiduciária de Quotas”).

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

1.1. Em garantia do pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, aliena fiduciariamente a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta das Quotas e dos Direitos (conforme definidos abaixo), de que seja ou venha a ser titulares, observado o disposto na cláusula 1.2. abaixo.

1.2. As Partes concordam que a presente garantia contempla:

(a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade, conforme definido (“Quotas”);

(b) todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir desta data, venham a ser emitidas pela Sociedade (“Novas Quotas”) e subscritas pela Fiduciante; e

(c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas (“Direitos”).

1.2.1. Para os fins da cláusula 1.1, acima, o Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos demais Documentos da Operação.

1.2.2. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas objeto da garantia se opera pelo presente instrumento. No entanto, o Fiduciante se obriga a celebrar o Instrumento de Alteração Contratual (definido na cláusula 5.2, abaixo), e providenciar o arquivamento deste na junta comercial competente, conforme Cláusula Quinta abaixo.

1.3. A garantia constituída por este instrumento sobre as Quotas e os Direitos é doravante designada como “Garantia Fiduciária”.

ANEXO III

INADIMPLEMENTOS

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório:

- (i) Não cumprimento de obrigações de caráter documental*.

*Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe cedoc@pentagonotrustee.com.br

