

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
DA SÉRIE 324ª DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE  
SECURITIZAÇÃO**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.767.538/0001-14, bem como na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 18.759, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e endereço na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"), promove a securitização de créditos imobiliários adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) ao CRI (conforme definidos abaixo), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo; e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada para este fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante");

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 324ª da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, doravante denominado simplesmente como "Termo de Securitização" ou "Termo", de acordo com o artigo 8º da vigente Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores ("Lei nº 9514"), a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores ("Instrução CVM nº 414") e com a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e suas alterações posteriores ("Instrução CVM nº 476"), bem como em consonância com a Ata de Reunião de Conselho de Administração (abaixo definida), para formalização da correspondente emissão de CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**Agente Escriturador:** Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora, ou quem vier a sucedê-lo.

**Ata de Reunião de Conselho de Administração:** ata de reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2011, a qual foi arquivada na JUCESP sob o nº 45.404/11-2, em sessão de 1º de fevereiro de 2011, que deliberou a

respeito do volume máximo de emissões de certificados de recebíveis imobiliários, em R\$ 15.000.000,00 (quinze bilhões de reais) de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a emissão de certificados de recebíveis imobiliários é a atividade fim da Emissora. Até a data deste Contrato a Emissora emitiu certificados de recebíveis imobiliários no valor total de R\$ 11.746.617.882,01 (onze bilhões, setecentos e quarenta e seis milhões, seiscentos e dezessete mil, oitocentos e oitenta e dois reais e um centavo).

**Alienação Fiduciária:** nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, a Cedente alienou fiduciariamente os Imóveis em benefício da Securitizadora, em garantia da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário.

**Bacen:** Banco Central do Brasil.

**Banco Liquidante:** Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

**BTG Pactual:** Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45.

**Cedente ou Vendedora:** BR Properties S.A., sociedade anônima, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

**Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação:** nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Devedor cedeu fiduciariamente à Emissora os Recebíveis de Locação, em garantia da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário.

**CETIP:** CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170.

**CCI:** cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Imobiliário, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931.

**Código Civil:** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

**COFINS:** Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

**Condições Precedentes:** condições previstas no item 2.2 do Contrato de Cessão e que devem ser previamente atendidas para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) pela Emissora.

**Conta Centralizadora ou Conta do Patrimônio Separado:** Conta corrente nº 01391-1, Agência 0910, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis de Locação.

**Contrato de Cessão:** Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, de 11 de setembro de 2013, firmado entre a Cedente e a Emissora, com interveniência do Devedor, por meio do qual a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, à Emissora.

**Contrato de Cessão Fiduciária:** Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes de contratos de locação dos Imóveis, de 11 de setembro de 2013, firmado entre o Devedor e a Emissora, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis de Locação em garantia da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário.

**Contrato de Alienação Fiduciária:** Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, de 11 de setembro de 2013, firmado entre a Cedente e a Emissora, com a interveniência do Devedor, por meio do qual a Cedente alienou fiduciariamente à Emissora os Imóveis objeto do Contrato Imobiliário, em garantia da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário.

**Contrato Imobiliário:** Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis, de 11 de setembro de 2013, firmado entre a Cedente e o Devedor, cuja cópia segue como Anexo I a este Termo de Securitização.

**Coordenador Líder ou Itaú BBA:** Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 3º ao 8º, 11º e 12º andares (parte), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30.

**Créditos Imobiliários:** Créditos imobiliários referentes ao montante que será pago a prazo pelo Devedor referente à aquisição dos Imóveis objetos do Contrato Imobiliário no valor de R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.

**CRI:** títulos de crédito nominativo, de livre negociação, integrantes da Série 324ª da 1ª Emissão de CRI pela Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a serem emitidos nos termos da Lei nº 9.514, da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476.

**CRI em Circulação:** a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, o Devedor, o Fiador e a Vendedora 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 quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.

**CSLL:** Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

**Data de Emissão dos CRI:** 18 de setembro de 2013.

**Data de Vencimento dos CRI:** 10 de setembro de 2025.

**Devedor, Comprador ou Fundo:** **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PATEO BANDEIRANTES**, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e em funcionamento de conformidade com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas posteriores alterações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.788.492/0001-36.

**Dia Útil:** qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

**Documentos da Operação:** em conjunto, o Contrato Imobiliário, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiança e o presente Termo de Securitização.

**Escritura de Emissão de CCI:** Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, de 11 de setembro de 2013, firmado pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

**Fiança:** Instrumento Particular de Fiança, em 11 de setembro de 2013, por meio do qual o BTG Holding, outorgou garantia fidejussória à Emissora, obrigando-se solidariamente, como principal pagador, das Obrigações Garantidas.

**Fiador ou BTG Holding:** BTG Pactual Holding S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.923.227/0001-62.

**Garantias:** a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação e a Fiança, consideradas em conjunto.

**Imóveis:** unidades autônomas integrantes do empreendimento denominado Edifício Condomínio Pátio Victor Malzoni com finalidade comercial, descritas e caracterizadas no Anexo I ao Contrato Imobiliário.

**Instrução CVM nº 28:** Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e suas alterações posteriores.

**Instrução CVM nº 409:** Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e suas alterações posteriores.

**Investidor(es) ou Titular(es) de CRI:** titulares dos CRI objeto desta oferta, podendo ter adquirido esses títulos em emissão primária pela Emissora ou no mercado secundário.

**IPTU:** Imposto Predial Territorial Urbano.

**IRRF:** Imposto de Renda Retido na Fonte.

**ISS:** Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

**Lei nº 10.931:** Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, e suas posteriores alterações.

**Multa Indenizatória:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.2 do Contrato de Cessão.

**Oferta Pública Restrita:** A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476.

**Obrigações Garantidas:** a Obrigação Garantida do Contrato de Cessão e a Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário quando consideradas em conjunto.

**Obrigação Garantida do Contrato de Cessão:** todas as obrigações assumidas pela Vendedora no âmbito do Contrato de Cessão referentes ao pagamento da Multa Indenizatória.

**Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário:** todas as obrigações incorridas pelo Devedor no âmbito do Contrato Imobiliário, incluindo o pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, referentes às Parcelas Devidas do Preço de Aquisição (conforme definida no Contrato Imobiliário), além de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, os quais foram cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão; e todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos.

**Pagamento Antecipado Facultativo Integral:** Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Terceira do Contrato Imobiliário.

**Patrimônio Separado:** patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pela CCI; (iii) pela Conta do Patrimônio Separado; (iv) pela Alienação Fiduciária; (v) pela Cessão Fiduciária; e; (vi) pela Fiança. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514.

**PIS:** Contribuição ao Programa de Integração Social.

**Preço de Integralização do CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI, com acréscimo de atualização monetária dos CRI e juros remuneratórios dos CRI, reduzido de eventuais amortizações de principal dos CRI, desde a Data de Emissão dos CRI até a data de integralização dos CRI.

**Procuração Pública:** procuração pública outorgada pela Cedente em favor da Emissora, a qual confere poderes à Emissora para outorga da escritura definitiva dos Imóveis e para aditar o Contrato Imobiliário, a Escrituras de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão e/ou o Contrato de Cessão Fiduciária bem como o Contrato de Alienação Fiduciária para fins de alterações relativas aos Créditos Imobiliários.

**Público Alvo:** os CRI têm como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, combinado com o artigo 4º da Instrução CVM nº 476.

**Recebíveis de Locação:** recebíveis imobiliários decorrentes do contrato de locação de imóvel não residencial firmado entre a Cedente e o BTG Pactual em 22 de novembro de 2011, o qual engloba os aluguéis presentes e futuros.

**Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.

**Securitização:** operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora são expressamente vinculados à emissão e oferta de CRI, mediante este Termo, que, por sua vez, será custodiado e registrado junto à Instituição Custodiante.

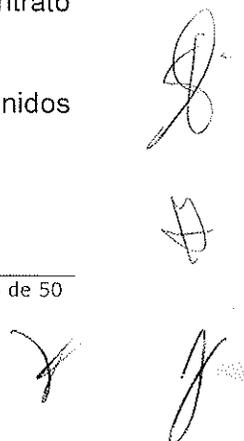
**Taxa Referencial ou TR:** índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança livre (pessoa física) - que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil.

**Valor da Cessão:** O valor de R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI a ser pago pela Emissora ao Cedente para aquisição da CCI, nos termos do Contrato de Cessão.

**Valor Nominal Unitário dos CRI:** Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão dos CRI.

**Vencimento Antecipado:** conforme hipóteses previstas na Cláusula Quarta do Contrato Imobiliário.

Para fins deste Termo, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo.



As expressões não definidas neste Termo de Securitização encontram-se definidas ou identificadas na Lei nº 9.514, na Instrução CVM nº 414 e na Lei nº 10.931, e suas alterações posteriores, e demais disposições legais aplicáveis.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.

**2.1.1.** Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados integralmente pela CCI, que foram emitidas sem garantia real imobiliária.

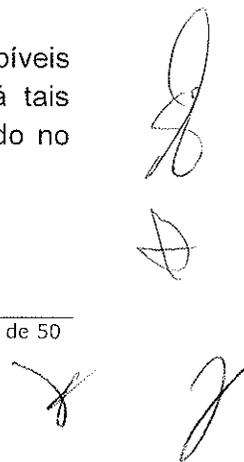
**2.1.2.** A CCI será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, e serão transferidas à Emissora, mediante negociação efetuada junta à CETIP.

**2.2.** As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação do Devedor, do Fiador, valor dos Créditos Imobiliários e sua forma de pagamento, Imóveis a que estão vinculados.

**2.3.** Os Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização possuem as seguintes especificações:

**2.3.1.** Os Créditos Imobiliários referentes ao montante que será pago a prazo pelo Devedor referente à aquisição dos Imóveis objetos do Contrato Imobiliário no valor de R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI. O referido valor será devido em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas, a serem devidas todo 6º Dia Útil de cada mês corrente, vencendo-se a primeira parcela em 08 de outubro de 2013 (inclusive) e a última parcela em 08 de setembro de 2025 (inclusive). A partir da Data de Emissão dos CRI, sobre o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição (conforme definido no Contrato Imobiliário) incidirá remuneração composta por (i) atualização monetária da variação percentual acumulada da TR, que ocorrerá mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, cuja data de aniversário será todo dia 10 de cada mês; e (ii) juros remuneratórios à taxa fixa de 8,92% (oito inteiros e noventa e dois centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; calculado de acordo com as fórmulas contidas no Anexo II ao Contrato Imobiliário.

**2.4.** Os valores decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis de Locação serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, que utilizará tais recursos para pagar as obrigações do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no presente Termo.



2.5. Caberá à Emissora a cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis de Locação. Caso ocorra atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá no tempo e modo assinalados nos Documentos da Operação, excluir as Garantias.

2.6. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivos saldos devedores.

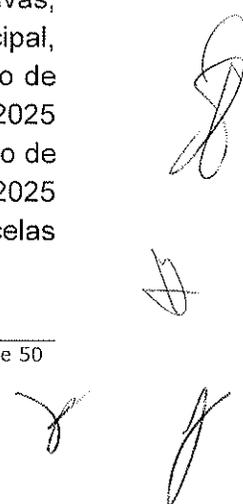
### CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. Os CRI emitidos pela Emissora, nos termos deste Termo, são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI.

### CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DO CRI E SUA NEGOCIAÇÃO

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI são emitidos os CRI que integram a Série 324ª da 1ª Emissão e que possuem as seguintes características de emissão:

- A – Valor Total da Emissão** R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.
- B – Quantidade** Serão emitidos 340 (trezentos e quarenta) certificados com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão dos CRI.
- C – Data e Local da Emissão** para todos os efeitos legais, a data de emissão do CRI é o dia 18 de setembro de 2013, em São Paulo.
- D – Prazo** Período compreendido entre 18 de setembro de 2013 e 10 de setembro de 2025.
- E – Vencimento Final** para todos os efeitos legais, a data de vencimento do CRI é o dia 10 de setembro de 2025.
- F – Forma de Pagamento** em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas, referentes ao pagamento de juros e de amortização de principal, vencendo-se a primeira parcela (i) a título de juros em 10 de outubro de 2013 (inclusive) e a última parcela em 10 de setembro de 2025 (inclusive), (ii) a título de amortização de principal em 12 de novembro de 2013 (inclusive) e a última parcela em 10 de setembro de 2025 (inclusive), conforme as datas de vencimento e os valores das parcelas descritos no Anexo VII do presente Termo de Securitização.



**G – Remuneração (atualização e juros)** A remuneração dos CRI, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI desde a Data de Emissão dos CRI, é composta por (i) atualização monetária da variação percentual acumulada da TR, que ocorrerá mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, cuja data de aniversário será todo dia 10 de cada mês, conforme as datas informadas na coluna "Datas de Aniversário da TR" da tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização; e (ii) juros remuneratórios à taxa fixa de 8,92% (oito inteiros e noventa e dois centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculado de acordo com as fórmulas do item 4.2 abaixo. Os juros dos CRI e a amortização de principal dos CRI atualizada serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

**H – Garantias**

- i. Instituição do Patrimônio Separado mediante o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado;
- ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- iii. Fiança; e
- iv. Alienação Fiduciária.

**4.2. Cálculo do saldo devedor dos CRI atualizado, juros dos CRI incidentes sobre o saldo devedor dos CRI atualizado, amortização de principal dos CRI atualizada e parcela bruta dos CRI**

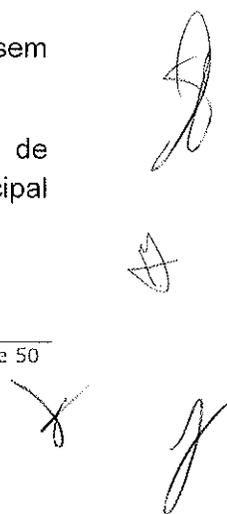
**4.2.1. Atualização do Saldo Devedor dos CRI**

$$SDa = SDmant \times C$$

Onde,

SDa = Saldo Devedor dos CRI atualizado, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDmant = Saldo Devedor dos CRI na Data de Emissão dos CRI, na última data de incorporação de juros dos CRI (se houver) ou na última data de amortização de principal dos CRI, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



C = Fator resultante do produtório das Taxas Referenciais utilizadas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde,

n = Número total de TR's consideradas entre a Data de Emissão dos CRI (exclusive), para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última data de pagamento do Contrato Imobiliário (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Datas de Pagamento do Contrato Imobiliário"), e a data de cálculo (inclusive), sendo "n" um número inteiro.

TRk = Taxas Referenciais (TR's) referentes às Datas de Aniversários da TR, divulgadas pelo Banco Central do Brasil, conforme as datas informadas na coluna "Datas de Aniversário da TR" da tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização. Sendo certo que a TRk do primeiro período será aquela vigente no período compreendido entre os dias 10 de setembro de 2013 e 10 de outubro de 2013.

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão dos CRI (exclusive), para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última Data de Pagamento do Contrato Imobiliário (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo VII deste Termo de Securitização, e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis do período de vigência da TRk.

#### 4.2.2. Juros dos CRI incidentes sobre o Saldo Devedor dos CRI atualizado

$$J_i = S_{Da} \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde,

J<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima taxa de juros acumuladas no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

S<sub>Da</sub> = Conforme definido anteriormente.

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

Onde,

$i$  = Taxa de juros de 8,92 (oito inteiros e noventa e dois centésimos) na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias.

$dcp$  = Número de dias entre a Data de Emissão dos CRI (exclusive) ou a última Data de Pagamento do Contrato Imobiliário (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo VII deste Termo de Securitização, e a data de cálculo (inclusive).

A data de cálculo deverá ser sempre defasada de 2 (dois) Dias Úteis em relação à data efetiva de pagamento dos CRI, exceto até 1 (um) Dia Útil da Data de Emissão dos CRI.

#### 4.2.3. Amortização de Principal dos CRI atualizada

$$Aai = SDa \times Tai$$

Onde,

$Aai$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização de principal dos CRI atualizada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$SDa$  = Conforme definido anteriormente.

$Tai$  = Percentual da taxa da  $i$ -ésima parcela de amortização de principal dos CRI atualizada, informada com 11 (onze) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização –  $Tai$ " da tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

#### 4.2.4. Parcela Bruta dos CRI

$$Pi = Aai + Ji$$

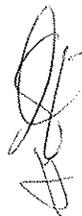
Onde,

$Pi$  = Valor da  $i$ -ésima parcela bruta dos CRI.

$Aai$  = Conforme definido anteriormente.

$Ji$  = Conforme definido anteriormente.

4.2.5. Fica certo e acordado que o pagamento de juros dos CRI e/ou amortização de principal dos CRI atualizada (ou seja, Datas de Pagamento dos CRI) sempre se dará 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, após as Datas de Pagamento do Contrato Imobiliário, conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo VII



deste Termo de Securitização. O referido descasamento acarretará para os Titulares de CRI em remuneração efetiva de aproximadamente 8,90% (oito inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, exponencial base 360 (trezentos e sessenta) dias, atualizada monetariamente pelo mesmo critério dos Créditos Imobiliários.

**4.2.6.** Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, sobre o saldo devedor dos CRI atualizado passará a ser reajustados pelo índice que vier a ser usado para o reajuste da caderneta de poupança livre (pessoa física). No caso de extinção da caderneta de poupança livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de reajuste das parcelas, o investimento que for expressamente indicado por lei ou pelo governo federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado por lei ou pelo governo federal.

**4.2.7.** Caso haja a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o saldo devedor dos CRI atualizado será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

**4.2.8.** Na hipótese prevista no parágrafo acima, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, as partes utilizarão, provisoriamente, para atualização monetária, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças na próxima parcela devida desde que divulgado o novo índice.

**4.2.9.** A taxa de juros dos CRI incidentes sobre o saldo devedor dos CRI atualizado será majorada sempre que houver elevação na taxa de juros (cupom da remuneração) incidente sobre os depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que eleve a referida taxa de juros (cupom da remuneração) a patamar acima de 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos por cento) ao ano, nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros (cupom da remuneração).

**4.2.10.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária ou não-pecuniária pela Emissora, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até (i) o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, e/ou, (ii) o dia imediatamente subsequente em que a CETIP esteja em funcionamento, desde que seja um Dia Útil, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na CETIP.

#### **4.3. Das despesas de responsabilidade:**

##### **4.3.1. do Devedor e do Fiador:**

- (i) remuneração do Coordenador Líder;
- (ii) custos flats e recorrentes pagos, diretamente ou indiretamente, à Instituição Custodiante, ao Agente Fiduciário e à Securitizadora;



- (iii) despesas com os registros necessários nos termos dos Documentos da Operação.

**4.3.2. do Patrimônio Separado:**

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis de Locação, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (iv) as despesas decorrentes da convocação e realização das assembleias, observado o disposto no item 4.5 deste Termo; e
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

**4.3.3. da Securitizadora:** as despesas com o Agente Escriturador e com o Banco Liquidante, bem como as despesas com a abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado.

**4.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado:** os pagamentos serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Emissora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado em razão dos pagamentos efetuados pelo Devedor, pelo Fiador, pelas Locações e/ou pela Vendedora.

**4.5. O fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos obedecerá a seguinte ordem:**

**4.5.1. Mensalmente para realização dos pagamentos ordinários. Hipótese em que os recursos do Patrimônio Separado não poderão ser investidos:**

- (i) pagamento dos juros dos CRI, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- (ii) pagamento de amortização de principal dos CRI, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- (iii) pagamento das despesas recorrentes do Patrimônio Separado (caso não haja recursos suficientes, o Comprador deverá pagar as despesas recorrentes diretamente à Securitizadora); e



- (iv) devolução ao Devedor de eventuais valores sobejantes por conta da Cessão Fiduciária.

**4.5.2.** Nos casos de declaração de Vencimento Antecipado, de pagamento da Multa Indenizatória:

- (i) pagamento das despesas recorrentes do Patrimônio Separado;
- (ii) pagamento dos juros dos CRI, relativo ao respectivo mês de pagamento; e
- (iii) pagamento integral de amortização de principal dos CRI atualizado.

**4.6. Do Resgate Antecipado:** à Emissora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado integral dos CRI vinculados ao presente Termo, desde que: (i) em comum acordo com os Titulares de CRI e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias; e (ii) alcance indistinta e proporcionalmente os CRI ao seu valor unitário na data do evento.

**4.7. Da Amortização Extraordinária:** a Emissora promoverá a amortização extraordinária antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados a este Termo de Securitização nas seguintes hipóteses: (i) caso o Devedor opte pelo Pagamento Antecipado Facultativo, conforme definido no item 4.7.1 abaixo; (ii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos Imóveis; (iii) no caso da declaração de Vencimento Antecipado; e (iv) no caso de pagamento da Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão). Nestas hipóteses, a amortização obedecerá à ordem e demais condições estabelecidas neste Termo, e deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário, sendo que tal amortização será realizada indistinta e proporcionalmente ao valor unitário dos CRI na data do evento. Exceto na hipótese prevista no item "i" deste item 4.7, a amortização extraordinária total independe da anuência do(s) Investidor(es).

**4.7.1.** Após o 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão dos CRI, o Devedor poderá, mediante notificação à Securitizadora, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para o pagamento antecipado facultativo ("Data do Pagamento Antecipado"), realizar o pagamento antecipado facultativo integral dos Créditos Imobiliários pelo montante necessário à liquidação da totalidade do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários, apurado na data do seu efetivo pagamento e calculado na forma e nas condições estabelecidas no Anexo II ao Contrato Imobiliário. Entre o 48º (quadragésimo oitavo) mês e o 96º (nonagésimo sexto) mês (inclusive), tal pagamento antecipado será acrescido de *penalty fee flat* incidente sobre o montante de tal saldo devedor de 0,5% ao ano pelo prazo médio remanescente do CRI, conforme fórmula abaixo, e, a partir do 96º (nonagésimo sexto) mês, o pagamento será realizado sem nenhum acréscimo ("Valor de Pagamento Antecipado").

$$Penalty Fee Flat = SDa \times \left[ (1 + 0,5\%)^{\left(\frac{Pzo \text{ Médio}}{360}\right)} - 1 \right]$$

SDa = Conforme definido no Contrato Imobiliário.

Pzo Médio = Conforme definido no item 4.7.1.1 abaixo.

**4.7.1.1.** Para fins desta Cláusula 4.7.1, considera-se prazo médio remanescente o prazo acumulado em dias corridos entre a data de cálculo e cada data de amortização de principal remanescente dos Créditos Imobiliários atualizado ponderado pelo seu respectivo fluxo de amortização de principal remanescente dos Créditos Imobiliários atualizado dividido pela somatória do fluxo de amortização de principal remanescente dos Créditos Imobiliários atualizado.

**4.7.1.2.** Não será permitido o Pagamento Antecipado Facultativo parcial do saldo devedor dos Créditos Imobiliários atualizado.

**4.7.1.3.** Caso o Devedor não notifique a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias da Data do Pagamento Antecipado ou caso a notificação seja feita em prazo inferior, sobre o Valor de Pagamento Antecipado será acrescido multa de 1,0% (um inteiro por cento) *flat* sobre o Valor de Pagamento Antecipado.

**4.7.1.4.** A Securitizadora será o responsável pelo cálculo do Valor de Pagamento Antecipado mencionado neste item 4.7.1.

**4.7.1.5.** Na ocorrência da hipótese prevista nos itens 4.2.6 e/ou 4.2.9 acima, o Devedor poderá realizar o referido pagamento antecipado sem observância do período de *lock-up* e sem a necessidade de efetuar o pagamento da *penalty fee flat*, observado o prazo de notificação de pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, sob pena e acréscimo da multa, previstos no item 4.7.1.3 acima.

**4.8.** Todas as multas e encargos devidos pelo Devedor, pelo Fiador e/ou pela Vendedora à Emissora, na hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado serão repassados integralmente aos Titulares de CRI.

**4.9. Distribuição do CRI:** os CRI serão registrados para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP e serão distribuídos no mercado primário pelo Coordenador Líder (instituição integrante do sistema de distribuição de valores imobiliários), sob regime de garantia firme de colocação.

**4.9.1.** A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução. Não é necessário o registro da Emissão na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta restrita, nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA, e a Emissão será registrada na ANBIMA tão somente para fins de *ranking*.

**4.9.2.** A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476 e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, observado que (i)

INSTRUMENTO: TS

AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 2821B4BC-ABD8-41DC-918F-303B94A0A28E

IBBA\_CRI\_TERMO\_SECURITIZAÇÃO\_BTGCRIEDVICTORMALZONI

Página 15 de 50

todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**4.9.3.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos por no máximo 20 (vinte) investidores.

**4.9.4.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo o Investidor, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que está ciente que: (a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476. Ademais, os Investidores deverão fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando sua condição de investidor qualificado, nos termos da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.

**4.9.5.** Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor.

**4.10. Preço de Integralização dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI, com acréscimo de atualização monetária dos CRI e juros remuneratórios dos CRI, reduzido de eventuais amortizações de principal dos CRI, desde a Data de Emissão dos CRI até a data de integralização dos CRI. Não obstante, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o Valor Unitário dos CRI. O deságio fica limitado ao valor que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários, não havendo, portanto, nenhum impacto relevante nas demonstrações financeiras da Emissora.

**4.11. Formalização do Termo:** a formalização do Termo de Securitização se efetivará após o registro deste contrato junto à Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, nos termos do item 7.1.1 abaixo.

**4.12. Publicações:** as publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, alterar referido veículo, por meio de aditamento ao presente Termo.

#### **CLÁUSULA QUINTA – FATORES DE RISCO**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao Devedor, ao Fiador, à Vendedora e aos Imóveis e aos próprios CRI. O potencial investidor



deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento.

## **5.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico**

### **a. 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 geram 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.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

### **b. Política Monetária**

O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

### **c. Ambiente Macroeconômico Internacional**

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um

efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

## **5.2. Fator relativo ao Setor de Securitização Imobiliária e a Emissora**

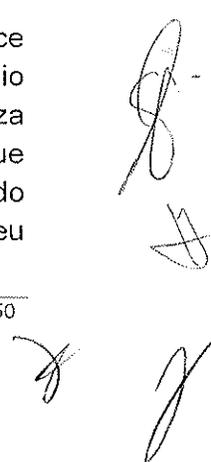
### **a. Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária**

A securitização de Créditos Imobiliários é uma operação recente no Brasil. A lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos do Devedor, do Fiador, da Vendedora e da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários da Emissão, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

### **b. Credores Privilegiados (MP 2.158-35)**

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu



espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado por meio do Termo, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, da CCI, das Garantias e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

### **5.3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários**

#### **a. Risco de Resgate Antecipado e de Amortização Extraordinária**

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou vencimento antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, bem como diminuir a expectativa de remuneração a longo prazo dos Investidores.

#### **b. Risco de Vacância de um ou mais Imóveis**

Considerando que as Cessões Fiduciárias garantem o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem lastro dos CRI, a vacância de um ou mais Imóveis, poderá afetar a garantia consistente da Cessão Fiduciária e, por conseguinte, a sua capacidade de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

#### **c. Inadimplência do Devedor e do Feador**

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo Devedor e/ou pelo Feador dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos, conforme previsto neste Termo, depende do recebimento das quantias devidas em função do Contrato Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e/ou do Feador poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

#### **d. Risco de Revisão do Aluguel ou Modificação nos Contratos de Locação objeto das Cessões Fiduciárias**

Nos termos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, a cada três anos os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de

mercado. Caso os aluguéis tenham seus revisados de maneira que sejam diminuídos, haverá uma redução do fluxo da Cessão Fiduciária, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI.

e. Risco Relacionado aos Seguros dos Imóveis

Nos termos da Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, o Devedor deverá tornar a Emissora única e exclusiva beneficiária do seguro DFI. Caso não o faça e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos Imóveis e a manutenção dos recursos financeiros decorrentes da Cessão Fiduciária, e o Devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos Imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento da remuneração dos CRI.

f. Risco de Insuficiência de recursos para pagamento dos CRI, em função da Cessão Fiduciária

Caso o Devedor e/ou o Fiador não honre o pagamento dos Créditos Imobiliários e as rendas advindas da locação dos Imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça o funcionamento dos Imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o Devedor e/ou o Fiador não aporte outros recursos para pagamento dos Créditos Imobiliários, causando impacto negativo no pagamento da remuneração dos CRI.

g. Risco de Crédito do Devedor

O Devedor pode não ter recursos suficientes para o pagamento dos Créditos Imobiliários em decorrência de fatores internos e/ou externos a ele e, conseqüentemente, causando impacto negativo aos investidores.

h. Risco de Crédito da Vendedora

A Vendedora pode não ter recursos suficientes para o pagamento da Multa Indenizatória, caso esta venha a ser exigida, em decorrência de fatores internos e/ou externos a ele e, conseqüentemente, causando impacto negativo aos investidores.

#### **5.4. Fatores relativos à Emissão dos CRI**

a. Alteração da Legislação Tributária

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores.



Hoje, os rendimentos auferidos por Investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, 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 tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI.

b. Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário

Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais são valores mobiliários pouco homogêneos. Possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Assim, os CRI possuem liquidez baixa no mercado de capitais brasileiro. Se o Investidor, antes da data de vencimento, tiver a intenção de vendê-los, poderá encontrar dificuldades em encontrar compradores, ou o preço de compra oferecido poderá ser inferior ao saldo de valor nominal.

c. Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria

A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Vendedora, questões ambientais, bem como a outorga da Fiança. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor.

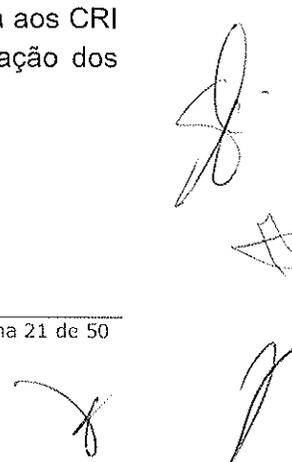
## 5.5. Fatores Relativos aos Locatários

a. Risco de Crédito dos Locatários

Uma vez que os CRI têm as rendas locatícias dos Imóveis cedidas fiduciariamente como garantia de pagamento do Crédito Imobiliário, existe a possibilidade de um dos locatários deixar de arcar com as obrigações assumidas nos contratos de locação, em decorrência de fatores internos e/ou externos a elas, o que poderá afetar a garantia prestada aos CRI e, conseqüentemente, causando impacto negativo no pagamento da remuneração dos CRI.

## 5.6. Fatores relativos ao(s) Imóvel(is)

a. Risco de Desapropriação dos Imóveis



Eventualmente os Imóveis poderão ser objeto de desapropriação por parte da municipalidade. Nesta hipótese ocorrerá o vencimento antecipado do Contrato Imobiliário e os recursos decorrentes da expropriação serão de direito da Securitizadora, sendo pagos diretamente a esta em conta a ser indicada ou sendo repassados, conforme o caso. Assim, caso o Devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor dos Contratos Imobiliários atualizado ou não repasse os valores recebidos em razão da expropriação, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo Devedor, até a efetivação de sua liquidação total.

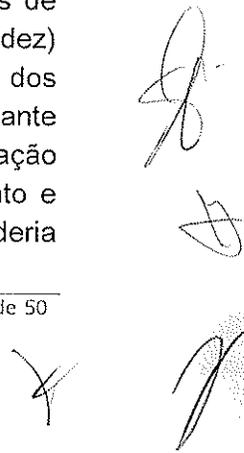
b. Risco Decorrente da Destruição dos Imóveis

Caso os Imóveis sejam objeto de alguma catástrofe como incêndio, alagamento, ou outro fator que constitua impedimento às locatárias de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente até que os Imóveis estejam em condições para as locatárias exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis podem ser prejudicadas e conseqüentemente afetar a garantia dos CRI e, conseqüentemente, causando impacto negativo no pagamento da remuneração dos CRI. Os eventos referidos neste item "b" ensejarão o vencimento antecipado de todas as Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizadas remanescentes, nos termos da Cláusula Quarta do Contrato Imobiliário. Nesse sentido, todo e qualquer valor referente ao sinistro decorrente, mas sem se limitar, as citadas catástrofes, serão pagos diretamente à Securitizadora, em conta corrente indicada por esta.

### 5.7. Fatores relativos às Garantias

a. Risco de não Constituição de Garantias

As Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos, apesar de devidamente celebrados, ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos ali previstos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais. Desta forma, caso haja a integralização dos CRI sem que haja a devida formalização destas Garantias, os investidores assumirão tal risco e terão ciência que eventual excussão destas Garantias pode vir a ser inviabilizada por esta falta de formalização das Garantias. Além disso, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis prevê a obrigação de atualizar as informações referentes aos contratos de locação constantes do Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da ocorrência de uma inclusão, alteração ou substituição dos contratos de locação mediante celebração de aditamento nos termos da minuta constante do Anexo IV ao referido contrato. A cessão fiduciária sobre os novos contratos de locação dos Imóveis somente será constituída mediante a celebração do referido aditamento e registro nos Cartórios de Registros de Títulos e Documentos competentes, o que poderia impactar negativamente a excussão da referida garantia.



b. Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco

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

d. Risco Relativo à Existência de Inclusão de Cláusula de Vigência nos Contratos de Locação em Caso de Alienação

Conforme permitido pelo Contrato de Cessão Fiduciária, o Devedor poderá locar os Imóveis para terceiros durante o prazo dos CRI, sendo que não é possível aferir neste momento se as locações terão cláusula de vigência em caso de alienação, o que, se existir, poderá impactar negativamente a excussão da garantia diante da necessidade de se respeitar a vigência da locação, não obstante a venda dos Imóveis em leilão nos termos da Lei nº 9.514/97.

e. Risco de Alienação Fiduciária sobre Diversas Matrículas Imobiliárias

A Alienação Fiduciária será constituída sobre diversas matrículas imobiliárias. Sendo assim, em caso de excussão de apenas uma ou algumas das matrículas imobiliárias, existe o risco de a Emissora, na qualidade de fiduciária, ser obrigada a dar quitação da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário no valor atribuído à totalidade das matrículas imobiliárias dadas em garantia, por força do disposto na legislação aplicável.

f. Risco de Ocorrência de Eventos não Cobertos pelas Garantias

Caso a validade do Contrato Imobiliário seja contestada, por exemplo, por credores de antecessores ou hipóteses correlatas, os Créditos Imobiliários poderão deixar de existir. Nestes casos, a Securitizadora poderá apenas pleitear o pagamento de Multa Indenizatória, conforme previsto na Cláusula 6.2. do Contrato de Cessão. A Multa Indenizatória não é garantida pela Alienação Fiduciária e pela a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, sendo garantida tão somente pela Fiança.

## CLAUSULA SEXTA – CLASSIFICAÇÃO DO RISCO

6.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de agência de *rating* no momento da emissão. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Titulares de CRI a classificação de risco, que será contratada as expensas dos Titulares de CRI, cujo relatório será disponibilizado no *website* da Emissora.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO



7.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, vinculados ao presente Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para emissão dos CRI para Emissora.

7.1.1. O regime fiduciário instituído neste Termo de Securitização será efetivado mediante o registro deste Termo, conforme modelo constante do Anexo III a este Termo de Securitização, na Instituição Custodiante, das CCI, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

7.2. Os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado sob o regime fiduciário vinculados ao presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate dos CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no artigo 11 da Lei nº 9.514.

7.3. Os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado sob regime fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo.

7.4. Nenhum outro custo, senão aqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo.

7.5. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitização, exceto pelos Titulares de CRI, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

#### **CLAUSULA OITAVA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

8.1. Incumbe à Emissora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização por si ou por seus prepostos, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

8.1.1. A contratação, pela Emissora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI.



**8.1.2.** A contratação de qualquer terceiro para administração do Patrimônio Separado não exime a Emissora do encargo da administração, que continuará sendo de sua responsabilidade.

**8.2.** Obriga-se a Emissora a administrar o Patrimônio Separado, mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Emissora, e a elaborar e publicar anualmente as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

**8.3.** Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) Dias Úteis, ou em menor prazo, de forma a possibilitar o atendimento de exigência legal ou de qualquer autoridade competente nesse sentido, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. Os Titulares de CRI deverão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Emissora.

**8.4.** A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

#### **CLÁUSULA NONA – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES**

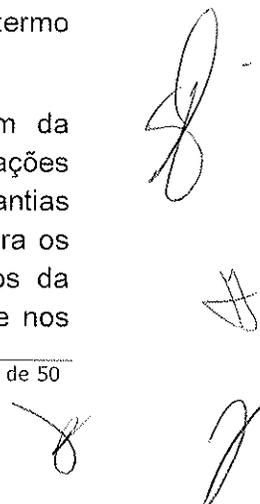
**9.1.** Os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI não poderão ser objeto de substituições.

#### **CLAUSULA DÉCIMA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**10.1.** A Emissora nomeia o Agente Fiduciário, com poderes gerais de representação da comunhão dos Titulares de CRI.

**10.2.** O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo, com todas as suas cláusulas e condições;
- (b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função.
- (c) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social, e que não possui nenhuma incompatibilidade e restrições para exercer o cargo, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM nº 28;
- (d) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo, ressalvadas as Garantias que não estão constituídas na Data de Emissão dos CRI. Os prazos para os registros dos contratos das Garantias estão previstos nos Documentos da Operação. Nesse sentido, o Agente Fiduciário declara que (i) com base nos



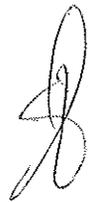
contratos de locação relativos aos respectivos Recebíveis de Locação, a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação não é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na Data de Emissão dos CRI; (ii) com base no valor ajustado entre as partes do Contrato de Alienação Fiduciária, a Alienação Fiduciária representa, na Data da Emissão dos CRI, R\$ 442.000.000,00 (quatrocentos e quarenta e dois milhões de reais) sendo suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na referida data; e (iii) o balanço patrimonial do fiador foi devidamente apresentado, e;

- (e) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo Coordenador Líder ao mercado durante a presente oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo II da Instrução CVM nº 414.

**10.3.** O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo de Securitização e com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, firmado em 05 de dezembro de 2000 e rratificado em 21 de março de 2011 (sendo que tanto o referido contrato quanto sua reratificação foram registrados no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo), devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

**10.4.** O Agente Fiduciário receberá, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, a remuneração estabelecida no contrato acima mencionado, e descrita abaixo:

- (a) uma parcela de R\$ 5.348,53 (cinco mil, trezentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos), paga a primeira antecipadamente 5 (cinco) Dias Úteis após a assinatura do Termo;
- (b) parcelas semestrais de R\$ 5.348,53 (cinco mil, trezentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos), paga a primeira antecipadamente em até 5 (cinco) dias após a assinatura do Termo de Securitização e as seguintes nos semestres subsequentes todo 6º (sexto) Dia Útil. A data base do valor acima é o mês de agosto de 2013. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas atraso;
- (c) as parcelas referidas do item "b" acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário;



- (d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, desde que incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, inclusive deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outras, ou assessoria legal à Emissora ou aos Titulares de CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Emissora;
- (e) no caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares de CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representantes da comunhão dos Investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento do CRI desta por um período de 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e
- (f) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS e CSLL e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**10.5.** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da CVM, e observando o disposto do contrato mencionado na Cláusula 10.3, acima, celebrado com o Agente Fiduciário:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

- (b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado; caso a Emissora não o faça;
- (c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo de Securitização, na hipótese de: (i) insolvência da Emissora; (ii) descumprimento pela Emissora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá, e; (iii) o não pagamento pela Emissora, das obrigações, juros e remuneração dos CRI, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- (d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (e) convocar assembleia geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- (f) no caso de renúncia de suas funções em virtude de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer a Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- (h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, no CRI e demais documentos entregues pela Emissora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Cessão, das Garantias e deste Termo, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou galhas de que tenha conhecimento;
- (i) na forma prevista no artigo 12, inciso IX da Instrução CVM nº 28, verificar a regularidade de constituição das Garantias bem como o seu valor e exequibilidade da seguinte forma:
  - (i.1) acompanhar mensalmente, por meio de gestões junto à Emissora, diretamente ou por meio de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários, sua realização, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores e/ou do Fiador, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;



- (j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada aos Titulares de CRI, auditoria extraordinária na Emissora, que será realizada às expensas do Patrimônio Separado;
- (k) elaborar anualmente o relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Titulares de CRI, na sede da Emissora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
  - (k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
  - (k.2) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, o CRI vencer antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
  - (k.3) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e do CRI.
- (l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- (m) cientificar os Investidores e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Emissora;
- (n) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto Regime Fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, nos Créditos Imobiliários, das Garantias, bem como do desbloqueio da CCI junto da CETIP;
- (o) acompanhar o pagamento, pela Emissora, do CRI, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, por meio do envio de relatórios mensais pela Emissora;
- (p) acompanhar e analisar a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários. A contratação de tais prestadores de serviços pela Emissora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. Os Titulares de CRI serão comunicados da substituição do prestador de serviços; e
- (q) conferir o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado pela Securitizadora, disponibilizando-o diariamente aos Titulares de CRI através da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores.

**10.6.** O Agente Fiduciário responderá perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

**10.7.** A Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 (vinte e cinco) do mês de março de cada ano, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização referentes ao ano imediatamente anterior.

**10.8.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observando 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 dos Titulares de CRI para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- (b) a assembleia dos Titulares de CRI, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) do CRI em Circulação, ou pela CVM;
- (c) se a convocação da assembleia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Emissora convocá-la;
- (d) 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 do CRI, em assembleia de Titulares de CRI, especialmente convocada para esse fim;
- (e) a convocação da assembleia geral dos Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal O Dia, de circulação na cidade de São Paulo, instalando-se a 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, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria (50%+1) dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na assembleia;
- (f) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no artigo 4º da Instrução CVM nº 28;
- (g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- (h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total do CRI;

- (i) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado fixada para o Agente Fiduciário substituído, caso a substituição não ocorra por motivo que possa ser atribuído ao próprio Agente Fiduciário;
- (j) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares de CRI, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data em que for substituído, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRI, às expensas da Emissora.

**10.9.** As publicações descritas nas alíneas “e” e “j” acima serão efetuadas no jornal O Dia – SP, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, alterar o referido veículo. Tal alteração será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e será objeto de avaliação pelos Titulares de CRI.

**10.10.** O Agente Fiduciário deverá renunciar às funções, sob pena de ser destituído pela Emissora ou pela assembleia de Titulares de CRI, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

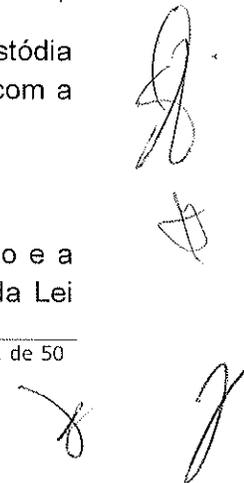
**10.11.** O Agente Fiduciário eleito em substituição, nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

**10.12.** O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na assembleia, por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514, no respectivo contrato e neste Termo.

#### **CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**11.1.** Compete à Instituição Custodiante:

- (i) verificar a regularidade da emissão da CCI, analisando a Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) manter sob a custódia a Escritura de Emissão de CCI durante a vigência do contrato de custódia celebrado entre a Emissora com a Instituição Custodiante;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Emissora sob sua custódia durante a vigência do contrato de custódia celebrado entre a Emissora com a Instituição Custodiante;
- (iv) realizar o registro da CCI junto à CETIP;
- (v) enviar a declaração à Emissora atestando que o Termo de Securitização e a CCI encontram-se devidamente registrados e custodiados nos termos da Lei



nº 10.931 e da Instrução CVM nº 414 e legislações relacionadas, conforme modelo no Anexo III deste Termo.

**11.2.** A CCI será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) é firmado o contrato de custódia celebrado entre a Emissora com a Instituição Custodiante;
- (ii) a Cedente emitirá a respectiva Escritura de Emissão de CCI e a entregará para custódia da Instituição Custodiante;
- (iii) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão da CCI e a levará à registro na CETIP;
- (iv) uma vez registrada escrituralmente a CCI na CETIP, a mesma será transferida ocorrendo a cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora;
- (v) uma vez comprovada pela Emissora a liquidação dos Créditos Imobiliários, a CCI é retirada pela Instituição Custodiante do sistema da CETIP, mediante emissão de termo de quitação, emitido pela Emissora, acompanhando pelo documento de identificação do credor da respectiva CCI, emitido pela CETIP e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da CETIP.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ASSEMBLEIAS GERAIS**

**12.1.** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

**12.2.** A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**12.3.** Deverá ser convocada assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credor do Contrato Imobiliário, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Contrato Imobiliário, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente ao Devedor, ao Fiador e/ou à Vendedora. Contudo, na hipótese de verificação de um Vencimento Antecipado nos termos do Contrato Imobiliário, ou de um evento que demande o pagamento da Multa Indenizatória, não será necessária a convocação de assembleia geral dos Titulares de CRI, devendo a Securitizadora tomar todas as providências necessárias a fim de cobrar integralmente o pagamento dos Créditos Imobiliários ou da Multa Indenizatória, conforme o caso.

**12.3.1.** A assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-



se ao Devedor, ao Fiador e/ou à Vendedora nos termos do Contrato Imobiliário, das Garantias e/ou do Contrato de Cessão.

**12.3.2.** Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe à Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio 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.

**12.3.3.** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente ao Devedor, ao Fiador e/ou à Vendedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

**12.4.** Aplicar-se-á à assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**12.5.** A assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade (50%) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**12.6.** Cada CRI corresponderá a um voto nas assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

**12.7.** Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

**12.8.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**12.9.** A presidência da assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

**12.10.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes.

**12.11.** As propostas de alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento dos CRI; (ii) à atualização monetária dos CRI, aos juros dos CRI e à amortização de principal dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) à quaisquer alterações no Contrato imobiliário que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) quaisquer alterações nas Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) hipóteses de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária dos CRI; e/ou (viii) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

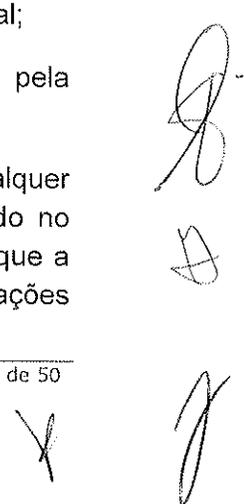
**12.12.** As assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

**12.13.** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Investidores, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) 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) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações



pecuniárias devidas pelo Devedor, pelo Fiador e/ou pela Vendedora conforme estipulado no Contrato Imobiliário, no Contrato de Cessão e/ou nas Garantias; e

(e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

**13.2.** Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da assembleia nos termos da primeira convocação.

**13.3.** Na assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 13.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou a nomeação de outra instituição administradora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

**13.3.1.** A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

**13.4.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, de eventuais recursos oriundos da Conta Centralizadora e das Garantias integrantes do 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: (a) administrar os Créditos Imobiliários, eventuais recursos oriundos da Conta Centralizadora e as Garantias que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, de eventuais recursos oriundos da Conta Centralizadora e das Garantias que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de



CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários, os eventuais recursos oriundos da Conta Centralizadora e as Garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO DESDOBRAMENTO DOS CRI**

**14.1.** Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI, de maneira que seu Valor Nominal Unitário dos CRI passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- (i) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- (ii) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Titulares de CRI;
- (iii) que o desdobramento seja aprovado em assembleia geral por  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos CRI em Circulação;
- (iv) que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela agência de *rating*, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento; e
- (v) que na forma do §2º do artigo 16 e do inciso III do §1º do artigo 5º, ambos da Instrução CVM nº 414, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos devedores ou coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**15.1.** A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

**15.1.1.** Quanto aos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI emitido:

- (i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites estabelecidos neste instrumento;
- (ii) a Emissora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições do Contrato de Cessão;
- (iii) os Créditos Imobiliários desta operação estão vinculados a imóveis construídos e com “habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente. Os Imóveis atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive as relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica.

**15.1.2.** Quanto à Propriedade:

- (i) a Emissora passou a ser legítima credora do Devedor, do Fiador e/ou da Vendedora mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, por meio da transferência das CCI por meio da CETIP.

**15.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:**

- (i) esta operação, incluindo a aquisição de Créditos Imobiliários, a emissão da CCI e dos CRI, é legítima em todos seus aspectos; e
- (ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

**15.2.** A Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder declaram, sob as penas da lei, que verificam e atestam a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo.

**CLAUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

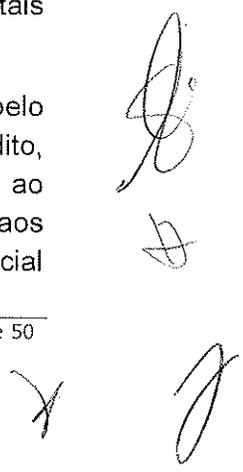
**16.1.** Este Termo de Securitização é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514, Lei nº 10.931 e da Instrução CVM nº 414.

**16.2.** A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas neste Termo, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

**16.3.** A Emissora se compromete a encaminhar para agência de rating, se houver, e ao Agente Fiduciário, anualmente, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

**16.4.** As partes concordam que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo à Emissora, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes e/ou do Fiador, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

**16.5.** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao Devedor, ao Fiador, à Vendedora as garantias constituídas, aos Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRI. O potencial



investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, ante de tomar uma decisão de investimento.

**16.6.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes conforme disposições deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Emissora:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Paulista, nº 1.374 – 10º andar  
CEP 01310-916, São Paulo – SP  
Tel.: (11) 4081-4754  
Fax: (11) 4081-4721  
At.: Srª Fernanda Costa do Amaral  
E-mail: fernanda.amaral@grupopan.com

Se para o Agente Fiduciário:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205  
CEP 22640-100, Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 3514-0000  
Fax: (21) 3514-0099  
At.: Gustavo Dezouart e Henrique Noronha  
E-mail: gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br e ger1.agente@oliveiratrust.com.br

**16.7.** As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que com confirmação de recebimento. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

**16.8.** A nulidade, invalidade, ou ineficácia de qualquer avença contida neste Termo de Securitização o prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a envidar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**16.9.** O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.



**16.10.** Para os fins de execução dos créditos constituídos pelo presente Termo de Securitização e pelos CRI; bem como das obrigações dele oriundas, e de seus anexos, considera-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

**16.11.** Fica desde logo eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente Termo de Securitização em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só feito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.  
Páginas de Assinaturas a seguir]*



(Página 1/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 11 de setembro de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

  
Nome: Roberto Saka  
Cargo: Superintendente

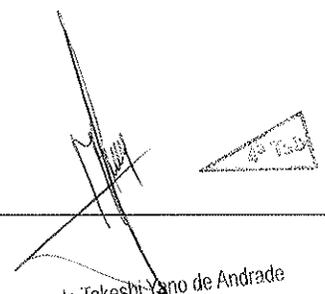
  
Nome: Fernanda Amaral  
Cargo: Diretora

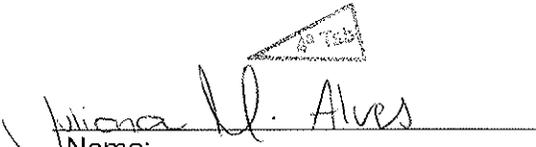
 4º TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca de São Paulo - Rua Estados Unidos, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3846-8667  
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bel. ANTONIO CANHEO  
Reconheço por semelhança as firmas de:  
**ROBERTO SAKA** e  
**FERNANDA COSTA NEVES DO AMARAL**  
São Paulo, 11/09/2013  
Em test. da verdade  
Andre Ricardo Parolini - Escrevente Autorizado  
"VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICADOR SEM EMENDAS E/OU RASURAS"  
Documento com valor econômico R\$ 13.000,00  
 4º TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca de São Paulo - Rua Estados Unidos, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3846-8667  
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bel. ANTONIO CANHEO  
ERMA  
VALOR ECONÔMICO 2  
1038AA638077

4

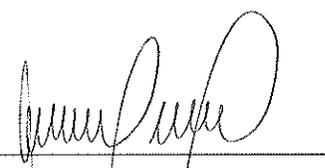
(Página 2/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 11 de setembro de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

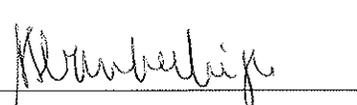
**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
Marcelo Takeshi Yano de Andrade  
Procurador

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
Juliana M. A. Resende  
Procuradora

**TESTEMUNHAS:**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: \_\_\_\_\_  
CPF/MF nº: \_\_\_\_\_  
Aline Cristiano T. O. Morais  
RG: 29.705.740-6 SSP/SP  
CPF: 274.753.228-31

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: \_\_\_\_\_  
CPF/MF nº: \_\_\_\_\_  
Milena Ibanhes Veiga  
RG 13.031.433 SSP/SP  
CPF 249.839.638-12

4<sup>o</sup> TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca da Capital  
RUA ESTADOS UNIDOS, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3884-0787  
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bel. ANTÔNIO CANHEU FILHO

Reconheço por semelhança as firmas de:  
**MARCELO TAKESHI YANO DE ANDRADE**  
**JULIANA MEIRELLES ALVES RESENDE**  
São Paulo, 11/09/2013  
Em test. As verdade  
André Ricardo Farolini - Escrevente Autorizado  
\*VÁLIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS\*

  
TABELIÃO DE NOTAS - SP  
André Ricardo Farolini  
Escrevente Autorizado  
1038AA638079



*(Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 11 de setembro de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)*

**CÓPIA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO IRREVOGÁVEL E  
IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS**



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL  
DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS**

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis ("Contrato"), e na melhor forma de direito, as partes:

**BR PROPERTIES S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 06.977.751/0001-49, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Vendedora");

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PATEO BANDEIRANTES**, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e em funcionamento em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.788.492/0001-36 ("Comprador" ou "Fundo").

**CONSIDERANDO QUE:**

I - a Vendedora é legítima proprietária de bens imóveis locados para o Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45 ("BTG Pactual") e localizados no Edifício Condomínio Victor Malzoni na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, melhor descritos e caracterizados no Anexo I deste Contrato ("Imóveis");

II - o Comprador tem interesse na aquisição, parte à vista e parte à prazo, dos Imóveis na forma prevista no item 2.2 deste Contrato, o que, por conseguinte, originará em favor da Vendedora créditos imobiliários correspondentes às Parcelas Devidas do Preço de Aquisição (conforme definição contida na alínea "ii" no item 2.2 abaixo) dos Imóveis (conforme definição contida no item 1.1 abaixo), incluindo-se aí, mas não se limitando o valor de principal, juros, correção monetária e demais encargos previstos no presente instrumento ("Créditos Imobiliários");

III - é intenção da Vendedora ceder para a Brazilian Securities Companhia de Securitização, sociedade anônima devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São

**INSTRUMENTO: CPAVDA**  
**AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 8884AF0C-6E5F-4708-A252-12D9F5FEDEC1**  
**IBBA\_CRI\_CTO\_COMPROMISSO /COMPRAEVENDA**  
**\_BTGCRIEDVICTORMALZONI**

Página 1 de 37



Paulo, e endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, bem como na CVM sob o nº 18.759 ("Securizadora") os Créditos Imobiliários decorrentes do presente Contrato, representados por cédula de crédito imobiliário ("CCI"), para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), o que propiciará o recebimento à vista das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição (conforme definição contida na alínea "ii" do item 2.2 abaixo);

IV - em garantia do pontual pagamento dos Créditos Imobiliários, serão instituídas as seguintes garantias em benefício da Securizadora: (i) cessão fiduciária dos recebíveis imobiliários presentes e futuros decorrentes do contrato de locação dos Imóveis ("Recebíveis de Locação") firmado com o Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45 ("BTG Pactual") em 22 de novembro de 2011 nos termos da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245"), ("Locação"), o qual passará a beneficiar a Securizadora, a partir da data de pagamento do Valor da Cessão (conforme definido no item 2.1. do Contrato de Cessão) ("Cessão Fiduciária"); (ii) alienação fiduciária dos Imóveis a ser instituída pela Vendedora em benefício da Securizadora ("Alienação Fiduciária"); e (iii) garantia fidejussória na forma de fiança a ser outorgada pelo BTG Pactual Holding S.A. sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.923.227/0001-62, que garante também a Multa Indenizatória (conforme definido no item 6.2 do Contrato de Cessão) ("BTG Holding" e "Fiança", respectivamente, sendo a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária e a Fiança em conjunto denominadas "Garantias"); e

V - em virtude do exposto nos "Considerandos" anteriores, nesta data estão sendo firmados os seguintes instrumentos para a presente operação ("Operação"): (a) o presente Contrato; (b) o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"); (c) o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças entre a Vendedora e a Securizadora, com interveniência do Comprador ("Contrato de Cessão"); (d) o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 324ª da 1ª Emissão da Securizadora ("Termo de Securitização"); (e) o Instrumento Particular de Fiança; (f) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Decorrentes de Contratos de Locação; e (g) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, a ser registrado junto às respectivas matrículas dos Imóveis em até 80 (oitenta) Dias Úteis a contar desta data (para fins deste Contrato, entende-se por "Dia Útil" todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional); sendo certo que, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Cessão, e como condição para pagamento

**INSTRUMENTO: CPAVDA**  
**AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 8884AF0C-6E5F-4708-A252-12D9F5FEDEC1**  
**IBBA\_CRI\_CTO\_COMPROMISSO / COMPRAEVENDA**  
**\_BTGCRIEDVICTORMALZONI**

Página 2 de 37



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

do Valor da Cessão, deverá ser firmada, também, uma procuração pública outorgada pela Vendedora em favor da Securitizadora com poderes para outorga da escritura definitiva dos Imóveis, conforme modelo constante do referido Contrato de Cessão (todos adiante designados em conjunto como "Documentos da Operação").

ISTO POSTO, as partes firmam o presente Contrato, que será regido conforme os termos e condições a seguir expostos:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS IMÓVEIS

1.1. A Vendedora é legítima senhora e possuidora dos Imóveis, descritos e caracterizados no Anexo I deste Contrato, registradas no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

1.2. Declara a Vendedora que os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, obrigando-se, de qualquer forma a resguardar e manter indene o Comprador de eventuais litígios oriundos de ações judiciais ou procedimentos administrativos que possam de qualquer forma comprometer a transferência da posse e propriedade dos Imóveis, de acordo com os termos e condições deste Contrato.

1.3. A Vendedora declara e o Comprador reconhece que, em relação à Locação, a Vendedora notificou o BTG Pactual no dia 11 de setembro de 2013, sobre os termos e condições da presente avença com o fim específico de exercício do direito de preferência nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, e recebeu do BTG Pactual, no dia 11 de setembro de 2013, a confirmação de que não há intenção de exercê-lo, nas formas e condições pactuadas no presente Contrato.

1.3.1. O Comprador recebeu cópia e concorda com o teor da notificação encaminhada e respondida pelo BTG Pactual em relação ao exercício do direito de preferência.

1.4. A Vendedora será exclusivamente responsável, perante o Comprador, por eventuais débitos incidentes sobre os Imóveis cujos fatos geradores sejam anteriores à Data de Imissão na Posse (conforme definida no item 5.1 abaixo), sendo certo que essa obrigação permanecerá válida até a outorga da escritura definitiva de venda e compra em favor do Comprador.

1.5. A Vendedora declara ter entregado ao Comprador toda a documentação por ele solicitada para a realização da diligência jurídica e ambiental (*business due diligence*), a qual o Comprador declara ter examinado e aceito como boa, firme e valiosa, nada tendo a solicitar ou reclamar a qualquer tempo em relação aos documentos efetivamente recebidos e sem prejuízo de eventual direito de evicção, ratificando sua integral quitação com relação



Handwritten signature.

Handwritten signature.

à entrega da referida documentação pela Vendedora. Referida quitação não exige a Vendedora da obrigação assumida no item 13.3, abaixo.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a Vendedora se compromete a vender e o Comprador se compromete a adquirir os Imóveis, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 442.000.000,00 (quatrocentos e quarenta e dois milhões de reais) na data do seu efetivo pagamento (“Preço de Aquisição”).

2.1.1. Para efeitos meramente fiscais a Vendedora e o Comprador atribuem a cada um dos Imóveis objeto do presente Contrato o valor identificado na tabela abaixo com a correspondente indicação do percentual que representa sobre o Preço de Aquisição:

MATRÍCULA	UNIDADE	ANDAR	VAGAS GARAGEM	VALOR EM R\$	% DO PREÇO DE AQUISIÇÃO
183.547	Casa Bandeirista	Térreo	6	4.994.600,00	1,13%
183.615	Loja 2	Térreo	10	7.867.600,00	1,78%
183.648	101	10º	17	15.072.200,00	3,41%
183.649	102	10º	14	12.685.400,00	2,87%
183.650	103	10º	14	12.685.400,00	2,87%
183.651	104	10º	16	14.409.200,00	3,26%
183.652	105	10º	21	18.740.800,00	4,24%
183.653	106	10º	21	18.740.800,00	4,24%
183.654	111	11º	32	27.315.600,00	6,18%
183.655	112	11º	32	27.315.600,00	6,18%
183.656	113	11º	21	18.740.800,00	4,24%
183.657	114	11º	21	18.740.800,00	4,24%
183.658	121	12º	32	28.067.000,00	6,35%
183.659	122	12º	32	28.067.000,00	6,35%
183.660	123	12º	21	18.740.800,00	4,24%
183.661	124	12º	21	18.740.800,00	4,24%
183.662	131	13º	15	13.436.800,00	3,04%
183.663	132	13º	20	17.193.800,00	3,89%
183.664	133	13º	20	17.193.800,00	3,89%
183.665	134	13º	15	13.436.800,00	3,04%
183.666	141	14º	12	10.873.200,00	2,46%
183.667	142	14º	18	15.293.200,00	3,46%
183.668	143	14º	18	15.293.200,00	3,46%
183.669	144	14º	13	10.873.200,00	2,46%
183.670	145	14º	21	18.740.800,00	4,24%

INSTRUMENTO: CPAVDA  
 AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 8884AF0C-6E5F-4708-A252-12D9F5FEDEC1  
 IBBA\_CRI\_CTO\_COMPROMISSO /COMPRAEVENDA  
 \_BTGCRIEDVICTORMALZONI

Página 4 de 37



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

183.671	146	14°	21	18.740.800,00	4,24%
---------	-----	-----	----	---------------	-------

2.2. O Preço de Aquisição dos Imóveis será pago pelo Comprador na forma descrita nas alíneas abaixo:

- (i) R\$ 102.000.000,00 (cento e dois milhões de reais) a serem pagos em uma única parcela na data de pagamento do Valor da Cessão, da qual deverá ser deduzido um valor equivalente à diferença positiva entre (a) o valor total das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição na Data de Início da Correção (conforme definido na alínea "ii" abaixo) e (b) o valor total das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição na data de pagamento do Valor da Cessão; e
- (ii) R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais) a serem pagos em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas ("Parcelas Devidas do Preço de Aquisição"), cujo valor de cada parcela em 18 de setembro de 2013 discriminando o que será devido a títulos de juros remuneratórios e amortização de principal encontra-se descrito no Anexo II ao presente Contrato, a serem devidas todo 6° (sexto) Dia Útil de cada mês corrente, vencendo-se a primeira parcela em 08 de outubro de 2013 (inclusive) e a última parcela em 08 de setembro de 2025 (inclusive), conforme as datas informadas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo II ao presente Contrato. A partir de 18 de setembro de 2013, sobre o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição incidirá remuneração composta por (i) atualização monetária da variação percentual acumulada do índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança livre (pessoa física) – que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("Taxa Referencial" ou "TR"), que ocorrerá mensalmente a partir de 18 de setembro de 2013 ("Data do Início da Correção"), cuja data de aniversário será todo dia 10 de cada mês, conforme as datas informadas na coluna "Datas de Aniversário da TR" da tabela constante do Anexo II ao presente Contrato; e (ii) juros remuneratórios à taxa fixa de 8,92% (oito inteiros e noventa e dois centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; calculado de acordo com as fórmulas contidas no Anexo II ao presente Contrato.

2.2.1. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, sobre o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado passará a ser reajustados pelo índice que vier a ser usado para o reajuste da caderneta de poupança livre (pessoa física). No caso de extinção da caderneta de poupança livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de reajuste das parcelas, o investimento que for expressamente indicado por lei ou pelo governo federal para tomar o seu lugar, utilizando-

INSTRUMENTO: CPAVDA  
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 8884AF0C-6E5F-4708-A252-12D9F5FEDEC1  
IBBA\_CRI\_CTO\_COMPROMISSO / COMPRAEVENIDA  
\_BTGCRIEDVICTORMALZONI

Página 5 de 37



se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado por lei ou pelo governo federal.

2.2.2. Caso haja a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

2.2.3. Na hipótese prevista no item 2.2.2 acima, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, as partes utilizarão, provisoriamente, para atualização monetária, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças na próxima parcela devida desde que divulgado o novo índice.

2.2.4. A taxa fixa dos juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado será majorada sempre que houver elevação na taxa de juros (cupom da remuneração) incidente sobre os depósitos em caderneta de poupança Livre (pessoa física), que eleve a referida taxa de juros (cupom da remuneração) a patamar acima de 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos por cento) ao ano, nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros (cupom).

2.2.5. As alterações mencionadas nos itens 2.2.1 a 2.2.4 acima, de acordo com os critérios acima elencados, serão automáticas, dispensando-se qualquer tipo de comunicação formal ao Comprador e à Vendedora.

2.2.6. Caso seja assim solicitado pelo Comprador e/ou pela Securitizadora, a Vendedora compromete-se a envidar os melhores esforços a fim de efetivar as alterações previstas nos itens 2.2.1 a 2.2.4 acima, apresentando informações e documentos necessários, promovendo a assinatura de documentos, entre outros.

2.2.7. Na hipótese do coproprietário das frações ideais da loja 02 e da casa bandeirista exercer seu direito de preferência na aquisição de tais frações ideais, a Vendedora compromete-se em transferir ao Comprador, em até 1 (um) Dia Útil, o respectivo preço de aquisição.

2.3. As Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizadas deverão ser depositadas pelo Comprador, na data do seu respectivo vencimento, na conta corrente nº 01391-1, mantida pela Securitizadora na agência 0910 do Itaú Unibanco SA (nº 341), ou em outra conta corrente, mantida por qualquer outra pessoa titular dos Créditos Imobiliários na ocasião do pagamento, a ser indicada pela Securitizadora mediante notificação por escrito ao Comprador, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência do vencimento da



A handwritten signature.

A handwritten signature.

respectiva parcela vincenda das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizadas ("Conta Centralizadora").

2.3.1. A quitação do pagamento da respectiva Parcela Devida do Preço de Aquisição atualizada efetivar-se-á tão somente quando da efetiva disponibilização do numerário depositado na conta indicada pela Securitizadora, nos termos do item 2.3 acima.

2.4. Em face da cessão dos Créditos Imobiliários estabelecida no Contrato de Cessão, que será firmado em separado e em seguida à concretização deste Contrato, a Securitizadora será a única e exclusiva credora das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizadas, sem qualquer responsabilidade da Vendedora pela solvência das mesmas, passando a Securitizadora a ser a titular dos direitos decorrentes de tal crédito.

2.5. Em virtude da cessão mencionada no item 2.4 acima, as Partes reconhecem e concordam que os Créditos Imobiliários (e todos os direitos e obrigações relativos a estes e às Garantias) serão vinculados aos CRI até o vencimento e resgate destes, sendo, portanto, essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos neste Contrato Imobiliário, na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão. Neste sentido, o Comprador declara e garante que realizará continua e tempestivamente os pagamentos dos Créditos Imobiliários até sua quitação, independentemente de qualquer contestação própria ou de terceiros, excetuada a hipótese em que os Créditos Imobiliários sejam declarados inexistentes e/ou inexigíveis por decisão judicial transitada em julgado ou arbitral final.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO

3.1. Após o 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar de 18 de setembro de 2013, o Comprador poderá, mediante notificação à Vendedora ou à Securitizadora, conforme o caso, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para o pagamento antecipado facultativo ("Data do Pagamento Antecipado"), realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizadas pelo montante necessário à liquidação da totalidade do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado, apurado na data do seu efetivo pagamento e calculado na forma e nas condições estabelecidas no Anexo II deste Contrato. Entre o 48º (quadragésimo oitavo) mês e o 96º (nonagésimo sexto) mês (inclusive), tal pagamento antecipado será acrescido de *penalty fee flat* incidente sobre o montante de tal saldo devedor de 0,5% ao ano pelo prazo médio remanescente do CRI, conforme fórmula abaixo, e, a partir do 96º (nonagésimo sexto) mês, o pagamento será realizado sem nenhum acréscimo ("Valor de Pagamento Antecipado").

$$\text{Penalty Fee Flat} = \text{SDax} \left[ (1 + 0,5\%)^{\left( \frac{\text{Pzo Médio}}{360} \right)} - 1 \right]$$



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive name.

SDa = Conforme definido no Anexo II deste Contrato.

Pzo Médio = Conforme definido no item 3.1.1 abaixo.

3.1.1. Para fins deste item 3.1, considera-se prazo médio remanescente o prazo acumulado em dias corridos entre a data de cálculo e cada data de amortização de principal remanescente das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado ponderado pelo seu respectivo fluxo de amortização de principal remanescente das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado dividido pela somatória do fluxo de amortização de principal remanescente das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado.

3.1.2. Não será permitido o pagamento antecipado facultativo parcial do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado.

3.1.3. Caso o Comprador não notifique a Vendedora ou a Securitizadora, conforme o caso, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias da Data do Pagamento Antecipado ou caso a notificação seja feita em prazo inferior, sobre o Valor de Pagamento Antecipado será acrescida multa de 1,0% (um inteiro por cento) *flat*.

3.1.4. A Securitizadora será a responsável pelo cálculo do Valor de Pagamento Antecipado mencionado neste item 3.1.

3.1.5. Na ocorrência da hipótese prevista nos itens 2.2.1 e/ou 2.2.4 acima, o Comprador poderá realizar o referido pagamento antecipado sem observância do período de *lock-up* e sem a necessidade de efetuar o pagamento da *penalty fee flat*, observado o prazo de notificação de pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, sob pena e acréscimo da multa, previstos no item 3.1.3 acima.

#### CLÁUSULA QUARTA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO

4.1. Considerando a cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora poderá declarar o vencimento antecipado de todas as Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizadas remanescentes, tornando-se imediatamente exigível o seu saldo devedor atualizado, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

- (i) caso o Comprador não efetue a amortização extraordinária parcial ou integral do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado (a) em até 30 (trinta) dias contados do decreto expropriatório, caso parte ou totalidade dos Imóveis forem objeto de ação expropriatória pelo poder público, ou (b) em até 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento do respectivo preço pelo Comprador da Vendedora, conforme disposto no item 2.2.7 acima, caso os coproprietários das frações ideais da loja 02 e da casa bandeirista o decidam exercer seu direito de preferência na aquisição de tais frações ideais, sendo que em

INSTRUMENTO: CPAVDA  
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 8884AF0C-6E5F-4708-A252-12D9F5FEDEC1  
IBBA\_CRI\_CTO\_COMPROMISSO / COMPRAEVENDA  
\_BTGCRIEDVICTORMALZONI

Página 8 de 37



qualquer das hipóteses (a) ou (b) acima, o percentual do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado que será amortizado extraordinariamente será equivalente à soma dos respectivos percentuais do Preço de Aquisição das matrículas que estão sendo expropriadas ou adquiridas, conforme consta no item 2.1.1 acima.

- (ii) se o Comprador e/ou o BTG Holding, na qualidade de fiador, faltar ao pagamento de qualquer prestação da Parcela Devida do Preço de Aquisição ou da Multa Indenizatória (conforme definida no Contrato de Cessão), nas datas em que se tornarem devidas, por qualquer razão, exceto a declaração de inexistência e/ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários por decisão judicial transitada em julgado ou arbitral final, nos termos do item 2.5 acima, e tal mora não seja curada no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados das datas em que se tornarem devidas;
- (iii) ressalvado o expressamente disposto nas demais alíneas deste item 4.1, se houver o descumprimento pelo Comprador e/ou pelo BTG Holding, na qualidade de fiador, no prazo e pela forma devidos, de qualquer de suas obrigações pecuniárias e não-pecuniárias assumidas neste Contrato e/ou nos Documentos da Operação de que façam parte, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias, contado da notificação que a Securitizadora, tenha feito ao Comprador nesse sentido;
- (iv) se houver a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- (v) se o Comprador e/ou o BTG Holding, na qualidade de fiador, ceder ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de suas obrigações pecuniárias ou não-pecuniárias assumidas neste Contrato e/ou nos Documentos da Operação de que façam parte, salvo mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Securitizadora;
- (vi) caso os quotistas do Comprador deliberem e aprovem sua liquidação ou o administrador tome providências para a liquidação do Comprador; ou se a liquidação do Comprador seja determinada por qualquer autoridade competente;
- (vii) se o Comprador e/ou o BTG Holding, na qualidade de fiador, tiver prestado qualquer informação ou declaração falsa, imprecisa ou incompleta neste Contrato e/ou nos Documentos da Operação de que façam parte;



Handwritten signature.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

- (viii) se o presente Contrato e a Alienação Fiduciária de Imóveis não forem registrados nas respectivas matrículas dos Imóveis, no prazo de até 80 (oitenta) Dias Úteis a contar da data de celebração deste Contrato, ou se os mesmos tiverem a sua existência, eficácia ou vigência afetadas;
- (ix) se, em qualquer momento, durante a vigência deste Contrato, os Recebíveis de Locação não estiverem formal e devidamente cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em garantia do fiel e tempestivo pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (x) se, em qualquer momento, durante a vigência deste Contrato, as Garantias perderem efeito, total ou parcialmente, e o Comprador, instado a fazê-lo, deixar de reforçar a referida garantia, em forma satisfatória à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis;
- (xi) se contra o Comprador houver a propositura de qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete a sua solvência, ou, ainda, que afete a eficácia da Cessão Fiduciária e/ou a Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xii) se o BTG Holding na qualidade de fiador, tornar-se insolvente ou tiver sua liquidação ou falência declaradas, ou, ainda, sofrer qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete a sua solvência de forma material, ou, ainda, que afete a eficácia da Fiança;
- (xiii) se o Comprador deixar de cumprir com a obrigação prevista no item 7.1 da Alienação Fiduciária, no prazo ali convencionado, bem como os respectivos instrumentos de sua renovação, em até 15 (quinze) dias contados de cada vencimento da referida apólice;
- (xiv) caso este Contrato seja alterado ou modificado, total ou parcialmente (inclusive caso ocorra alteração do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado), sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;
- (xv) caso, em virtude de decisão judicial ou administrativa, este Contrato seja alterado ou modificado, total ou parcialmente, em relação do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado e/ou afetem quaisquer direitos da Securitizadora; e
- (xvi) caso os Imóveis sofram qualquer dano que seja caracterizado em sinistro integral ou parcial cujo valor da indenização do seguro, individualmente ou em



conjunto, seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), nos termos da(s) apólice(s) de seguro contratada(s) para os Imóveis.

4.2. Em qualquer das hipóteses de vencimento antecipado, decorridos os prazos aqui previstos sem que tenham sido sanados os eventos ensejadores do vencimento antecipado, o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado, apurado na data do seu efetivo pagamento e calculado na forma e nas condições estabelecidas no Anexo II deste Contrato, deverá ser pago pelo Comprador e/ou pelo BTG Holding à Securitizadora, em até 7 (sete) Dias Úteis da efetivação do referido vencimento antecipado.

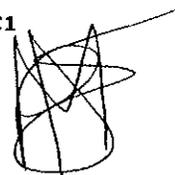
4.3. Diante da cessão dos Créditos Imobiliários e da constituição da Alienação Fiduciária dos Imóveis por parte da Vendedora em favor da Securitizadora, conforme descrito no item 7.2, fica desde logo justo e acordado entre as partes que, em qualquer dos casos de vencimento antecipado estabelecidos nas cláusulas anteriores, e havendo execução da garantia da Alienação Fiduciária dos Imóveis, para os fins de que trata o artigo 27, § 4º da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, eventual valor que sobejar do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado, apurado na data do seu efetivo pagamento e calculado na forma e nas condições estabelecidas no Anexo II deste Contrato, acrescido dos custos e despesas incorridos, conforme disposto na referida lei e/ou na Alienação Fiduciária de Imóveis, com a venda dos Imóveis em leilão, caberá única e exclusivamente ao Comprador. Nenhum outro valor, além do mencionado, será devido ao Comprador e ao BTG Holding em razão de eventual rescisão deste Contrato decorrente da efetivação do referido vencimento antecipado.

#### CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE

5.1. O Comprador será imitido na posse dos Imóveis na mesma data do pagamento do Valor da Cessão ("Data de Imissão na Posse"), nos termos e condições definidos no Contrato de Cessão, ocasião em que o Comprador se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da Vendedora em relação aos demais direitos e obrigações relativos aos Imóveis, especialmente, mas não se limitando, à Locação.

5.2. A partir da Data de Imissão na Posse, o Comprador passará imediatamente a fazer jus ao recebimento de toda e qualquer receita derivada dos Imóveis.

5.2.1. Na hipótese de, após a Data de Imissão na Posse (inclusive), a Vendedora receber qualquer valor de receita derivada da locação dos Imóveis, fica desde logo ajustada sua obrigação de repassar essa quantia para a Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação pelo Fundo ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, o que ocorrer primeiro, sob pena de incidência de multa convencional de 2%



(dois por cento) *flat* sobre o valor recebido indevidamente, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, tudo calculado *pro rata die* desde o decurso do prazo desta cláusula até a efetivação do depósito de referido valor na conta da Securitizadora, observado que o primeiro aluguel após a Data de Imissão na Posse, ou após a celebração de novos contratos de locação, poderão ser pagos em conta bancária diversa da Conta Centralizadora.

5.2.2. Na hipótese de, até a Data de Imissão na Posse (exclusive), o Comprador receber qualquer valor de receita derivada da locação dos Imóveis, fica desde logo ajustada sua obrigação de repassar essa quantia para a conta a ser indicada pela Vendedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação pela Vendedora ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, o que ocorrer primeiro, sob pena de incidência de multa convencional de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor recebido indevidamente, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, tudo calculado *pro rata die* desde o decurso do prazo desta cláusula até a efetivação do depósito de referido valor na conta da Vendedora.

5.3. Correrão por conta da Vendedora, exclusivamente até a Data de Imissão na Posse (exclusive), todos os tributos, taxas condominiais e quaisquer outras despesas que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis cujo fato gerador ocorra até Data de Imissão na Posse (exclusive), os quais deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, a Vendedora a atender a todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Imóveis, até a transferência da posse ao Comprador, respondendo a Vendedora por quaisquer sanções impostas em caso de descumprimento de referidas exigências. Adicionalmente, a Vendedora se obriga a prontamente reembolsar o Comprador por quaisquer pagamentos de tributos, taxas e/ou despesas que incidam sobre os Imóveis cujos fatos geradores sejam anteriores à data da transferência da posse.

5.4. A Vendedora se compromete a entregar ao Comprador as vias originais dos contratos de locação vigentes dos Imóveis na Data da Imissão na Posse dos Imóveis, nos termos do item 5.1 acima.

5.5. Em nenhuma hipótese, o Comprador poderá compensar qualquer valor devido pela Vendedora com os valores por ele devidos em razão deste Contrato, notadamente as Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizadas. Do mesmo modo, a Vendedora não poderá compensar qualquer valor devido pelo Comprador ou pela Securitizadora com os valores por ele devidos em razão deste Contrato.

5.6. Após a Data de Imissão na Posse (inclusive), o Comprador será responsável pelo pagamento dos tributos, taxas e despesas que incidem ou venham a incidir sobre os Imóveis cujo fato gerador ocorra a partir da data da transferência da posse (inclusive), que



deverão ser pagas quando devidas e às repartições competentes. O Comprador se obriga, ainda, a atender e ser responsável por todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Imóveis, relacionadas a fatos ocorridos a partir da Data de Imissão na Posse (inclusive).

## CLÁUSULA SEXTA – DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

6.1. A escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis será outorgada pela Vendedora, representada pela Securitizadora, nos termos do item 6.4 abaixo, ao Comprador em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da quitação do Preço de Aquisição.

6.2. A Vendedora se obriga a apresentar ao Comprador, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação a ser encaminhada pela Securitizadora comunicando a quitação do Preço de Aquisição, o contrato social e posteriores alterações, bem como eventuais documentos e/ou certidões que só possam ser obtidos mediante requerimento da própria Vendedora ao tabelião competente para lavratura da escritura de compra e venda dos Imóveis, os quais serão providenciados sob sua inteira responsabilidade e às suas expensas, de modo a possibilitar a lavratura da escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis e a transferência da propriedade dos Imóveis ao Comprador. Se, à época da outorga da escritura houver exigência superveniente, as partes ajustam, desde já, que a Vendedora não terá qualquer responsabilidade pela obtenção e apresentação de quaisquer certidões e/ou documentos exigidos que possam ser obtidos pelo Comprador, bem como não será responsável pela renovação da documentação já apresentada, cuja obrigação caberá exclusivamente ao Comprador, ressalvados os casos em que tal renovação só possa ser providenciada pela Vendedora.

6.3. Correrão por conta do Comprador todas as despesas necessárias ao registro da escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e seu registro, eventual imposto de transmissão (ITBI), e quaisquer outros atos necessários à formalização da transferência da propriedade sobre os Imóveis.

6.4. Obriga-se a Vendedora a outorgar à Securitizadora, nesta data, haja vista a celebração de Contrato de Cessão mencionado no considerando "V", letra "c" acima, e como condição de referido pagamento, procuração pública, irrevogável e irretroatável, na forma prevista no artigo 684 do Código Civil, contendo poderes expressos e específicos para a outorga da escritura definitiva dos Imóveis, bem como fazendo expressa menção ao presente instrumento, inclusive preço e forma de pagamento, conforme modelo constante do Contrato de Cessão, sem prejuízo da obrigação descrita no item 6.2 acima.



6.4.1. Não obstante o item 6.4 acima, a Securitizadora enviará cópia do traslado da escritura definitiva dos Imóveis para a Vendedora, em até 30 (trinta) dias da sua formalização.

### CLÁUSULA SÉTIMA – DA CESSÃO

7.1. O Comprador autoriza desde logo a cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes deste instrumento pela Vendedora à Securitizadora, ficando vedada qualquer outra cessão, parcial ou total, pelo Comprador, de quaisquer direitos e obrigações do presente Contrato sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora.

7.2. Igualmente autoriza o Comprador, expressamente, que após a celebração deste Contrato e em razão da cessão dos Créditos Imobiliários prevista no item 7.1 acima, a Vendedora constitua em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, como garantia da adimplência integral dos Créditos Imobiliários devidos pelo Comprador, ressalvado que por ocasião da quitação integral dos Créditos Imobiliários, e celebração da escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis, a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária dos Imóveis, deverá autorizar o cancelamento da Alienação Fiduciária dos Imóveis, para que a transferência dos Imóveis para o patrimônio do Comprador seja feita de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus.

7.3. Por força da cessão dos Créditos Imobiliários, o Comprador compromete-se a firmar, na mesma data da celebração do Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária, como garantia de adimplência integral dos Créditos Imobiliários objeto da cessão.

7.4. A Cessão Fiduciária deverá prever que as importâncias mensalmente recebidas pela Securitizadora, em decorrência da Cessão Fiduciária, deverão ser utilizadas para o pagamento das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizadas, nos valores e prazos previstos neste Contrato, sem prejuízo da obrigação do Comprador e/ou do BTG Holding, na qualidade de fiador, de pagar no vencimento, eventual valor não coberto pela Cessão Fiduciária, para completar o montante pendente da Parcela Devida do Preço de Aquisição atualizada.

7.5. Observada a ordem dos pagamentos estabelecida no item 4.5. do Termo de Securitização, a Cessão Fiduciária preverá ainda que eventual valor remanescente apurado mensalmente, resultante da diferença positiva entre o valor total devido pelo Comprador a título de pagamento da respectiva Parcela Devida do Preço de Aquisição atualizada e a importância mensalmente recebida das locações em cessão fiduciária, será devolvido ao Comprador no 8º (oitavo) Dia Útil de cada mês, após o respectivo pagamento da parcela dos CRI.



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a name followed by a date or initials.

7.6. O Comprador deverá obter do BTG Holding, na mesma data da celebração do Contrato de Cessão, a Fiança, que garantirá exclusivamente a adimplência integral dos Créditos Imobiliários objeto da cessão e a Multa Indenizatória (conforme definida no Contrato de Cessão).

#### CLÁUSULA OITAVA – DO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

8.1. Fica o Comprador neste ato obrigado a registrar este Contrato na matrícula dos Imóveis no competente Cartório de Registro de Imóveis, às suas expensas, e no prazo de até 80 (oitenta) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, apresentando à Securitizadora, dentro do referido prazo, o Contrato devidamente registrado.

8.2. O Comprador obriga-se a arcar diretamente com todos os custos do 1º (primeiro) registro deste Contrato, sendo certo que, no caso de eventuais aditamentos ao presente Contrato, necessários para o seu registro, os respectivos custos para registro no Cartório de Registro de Imóvel competente serão arcados pelo Comprador, exceto na hipótese em que o aditamento tenha por objeto corrigir informações sobre a Vendedora e prestadas pelo mesmo, caso em que os custos serão integralmente pagos pela Vendedora.

8.2.1. Eventuais aditamentos ao presente Contrato, exceto por aqueles referidos no item 8.2 acima, deverão ser igualmente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 80 (oitenta) Dias Úteis contados da assinatura do aditamento, sendo certo que todos os custos relativos às taxas, emolumentos e demais despesas decorrentes do referido registro correrão por conta da parte que deu causa a celebração do aditamento.

8.2.2. Caso não haja um consenso entre as partes com relação ao pagamento citado no item 8.2.1 acima, o aditamento não será realizado.

8.2.3. Não obstante o previsto nesta Cláusula Oitava, toda e qualquer nova exigência formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis no que tange ao registro do presente Contrato, bem como de seus eventuais aditamentos, deverá ser arcada única e exclusivamente pelo Comprador.

8.2.4. A Vendedora e o Comprador, neste ato, autorizam, de forma irrevogável e irretratável, o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder todos os atos que se fizerem necessários ao registro do presente Contrato na matrícula dos Imóveis, sendo os custos desse primeiro registro suportados pelo Comprador.

8.3. As partes se obrigam, ainda, a apresentar todo e qualquer documento, assim como celebrar quaisquer instrumentos, públicos ou particulares, que sejam requeridos ou necessários para o registro do presente Contrato.

INSTRUMENTO: CPAVDA  
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 8884AF0C-6E5F-4708-A252-12D9F5FEDEC1  
IBBA\_CRI\_CTO\_COMPROMISSO / COMPRAEVENDA  
\_BTGCRIEDVICTORMALZONI



Página 15 de 37

## CLÁUSULA NONA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

9.1. A Vendedora e o Comprador acordam expressamente que este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observada a possibilidade de sua resolução nos termos da Cláusula Décima Primeira abaixo, declarando expressamente que não poderão se arrepender de quaisquer termos e condições do presente instrumento, que obriga as partes e seus sucessores a qualquer título.

## CLÁUSULA DÉCIMA– DAS PENALIDADES

10.1. O não pagamento de qualquer Parcela Devida do Preço de Aquisição atualizada na data de seu respectivo vencimento ensejará, independentemente de prévia notificação ou interpelação do Comprador e/ou do Fiador, a cobrança de multa convencional de 2% (dois por cento) *flat* e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, tudo calculado "*pro rata die*" desde o vencimento e até o efetivo pagamento, sem prejuízo de continuar sendo devidos a atualização monetária incidente sobre o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado nos termos deste Contrato.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

11.1. Sem ônus às partes, o presente negócio jurídico será automaticamente resolvido no caso do não pagamento pela Securitizadora do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) até o dia 7 de outubro de 2013, o que implicará na rescisão automática e de pleno direito deste Contrato independentemente de aviso ou outra formalidade.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS NOTIFICAÇÕES

12.1. Todas as notificações, aprovações, solicitações, avisos, pedidos, exigências ou demais comunicações em decorrência do presente Contrato serão feitas por escrito ou por correio eletrônico e serão consideradas validamente recebidas quando entregues pessoalmente, enviadas por carta com aviso de recebimento ou comprovado o envio do correio eletrônico, conforme o caso, endereçados como segue:

Se para a Vendedora:

**BR PROPERTIES S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A

Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181

CEP 04578-000, São Paulo – SP

Telefone: (11) 3201-1000

Fax: (11) 3201-1001



At.: Pedro Márcio Daltro dos Santos  
E-mail: pedro@brpr.com.br

Se para o Comprador:

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de administrador do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PATEO BANDEIRANTES**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 12º andar

CEP 04538-133, São Paulo – SP

Tel.: (11) 3383-2042

Fax: (11) 3383-2268

At.: Felipe Manderbach

E-mail: felipe.manderbach@btgpactual.com

**oi-fundos-financeiro@btgpactual.com**

12.2. Qualquer parte do presente Contrato poderá alterar seu endereço para fins desta cláusula, mediante notificação por escrito à outra parte nos endereços previstos no item 12.1 acima, observado o item 15.1.3 abaixo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA**

13.1. A Vendedora declara, para todos os fins e efeitos de direito, sob as penas da lei, que:

- (i) é legítima proprietária dos Imóveis, que se encontram inteiramente desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos, taxas em atraso, de qualquer natureza, ou hipotecas, obrigando-se a Vendedora a resguardar o Comprador dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade dos Imóveis em virtude de sentença judicial que atribuir estes direitos ou a propriedade dos imóveis a terceiros, respondendo pela evicção da forma da lei;
- (ii) desconhece qualquer irregularidade na cadeia dominial dos Imóveis, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;
- (iii) obriga-se a resguardar o Comprador dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade dos Imóveis quando de sua efetiva transmissão, em virtude de sentença judicial que atribuir estes direitos ou a propriedade dos Imóveis a terceiros, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei;
- (iv) desconhece a existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias de natureza civil, comercial ou trabalhista promovidas contra si ou seus



representantes, em qualquer Juízo deste país, no presente, ou decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 20 (vinte) anos, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, responsabilizando-se civil e criminalmente por tal declaração;

- (v) desconhece a existência de pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta dos Imóveis;
- (vi) inexistem débitos fiscais incidentes sobre os Imóveis, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso;
- (vii) inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria da Fazenda Nacional, ressalvados os apontamentos constantes das respectivas certidões apresentadas pela Vendedora;
- (viii) desconhece existir sobre os Imóveis, quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação pelo Comprador;
- (ix) desconhece qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto os Imóveis, no todo ou em parte;
- (x) desconhece processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto os Imóveis, e que esses não se localizam em área de entorno de outro bem tombado, com exceção das anotações existentes nas matrículas dos Imóveis;
- (xi) desconhece que os Imóveis abrigam ou abrigaram atividade que possam considerá-los contaminados ou potencialmente contaminados, ou passíveis de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis;
- (xii) inexistem quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Imóveis;
- (xiii) possui patrimônio suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou



A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive name.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive name.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive name.

propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade dos Imóveis, e que possam vir a afetar a transação ou os Imóveis;

- (xv) a partir da Data de Imissão na Posse (inclusive), todos e quaisquer direitos da Vendedora ou de seus antecessores, nos termos da convenção de condomínio dos Imóveis, serão automaticamente atribuídos ao Comprador; e
- (xvi) os Recebíveis de Locação encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, de origem negocial, judicial ou legal.

13.2. A Vendedora declara ainda que:

- (i) está legalmente constituída e plenamente autorizada a praticar o ato acordado no presente Contrato e que o negócio efetuado nos termos deste Contrato não afetará sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as suas obrigações;
- (ii) a celebração do presente Contrato por seus representantes legais abaixo assinados foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e gerenciais da Vendedora e todos os documentos necessários à celebração do presente Contrato foram obtidos e aprovados. Adicionalmente a Vendedora declara que divulgará fato relevante ao mercado informando a assinatura deste Contrato; e
- (iii) a celebração do presente Contrato não viola (a) as disposições de quaisquer atos constitutivos ou do contrato social da Vendedora; (b) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental, judicial ou decorrente de um tribunal arbitral; e (c) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a Vendedora esteja vinculada.

13.3. A Vendedora deverá indenizar e manter o Comprador, seus sucessores, cessionários e cotistas, indenidos (coletivamente "Partes Indenidos"), bem como reembolsar as Partes Indenidos de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses), ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos pelas Partes Indenidos direta ou indiretamente, baseados, originados ou relacionados a:

- (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela Vendedora nos termos do presente Contrato;
- (ii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil ou originado direta ou



indiretamente de fatos ocorridos anteriormente à celebração do presente Contrato e relacionados aos Imóveis.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

14.1 O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Comprador, será o titular dos direitos de aquisição da propriedade fiduciária dos Imóveis e declara que:

- (i) os direitos decorrentes deste Contrato não integrarão o seu ativo;
- (ii) os direitos decorrentes deste Contrato não responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação sua;
- (iii) os direitos decorrentes deste Contrato não comporão sua lista de bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (iv) os direitos decorrentes deste Contrato não serão dados em garantia de débito de suas operações;
- (v) os direitos decorrentes deste Contrato não são passíveis de execução por quaisquer credores seus, por mais privilegiados que possam ser; e
- (vi) os direitos decorrentes deste Contrato constituirão patrimônio exclusivo do Fundo.

14.2. Declarações adicionais do Comprador. O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo, declara e garante adicionalmente que:

- (i) está legalmente constituído e plenamente autorizado a praticar o ato acordado no presente Contrato na qualidade de administrador do Fundo;
- (ii) a celebração do presente Contrato por seus representantes legais abaixo assinados foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e gerenciais do Comprador, incluindo a aprovação da aquisição dos Imóveis locados a sociedade relacionada ao administrador do Fundo, em assembleia de cotistas do Comprador, e todos os documentos necessários à celebração do presente Contrato foram obtidos e aprovados;
- (iii) tem pleno conhecimento e está de acordo com a constituição da Alienação Fiduciária dos Imóveis pela Vendedora em favor da Securitizadora como garantia da adimplência dos Créditos Imobiliários nos termos da Cláusula Oitava acima;



- (iv) tem pleno conhecimento da estrutura jurídica do Edifício Condomínio Pátio Victor Malzoni, ratificando sua expressa concordância aos termos e condições estabelecidos na convenção de condomínio e demais documentos que lhe foram entregues pela Vendedora, cujo teor fica fazendo parte integrante deste Contrato; e
- (v) a celebração do presente Contrato não viola: (a) as disposições de quaisquer atos constitutivos ou do estatuto social do Comprador e do regulamento do Fundo, (b) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental, judicial ou decorrente de um Tribunal Arbitral e (c) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos o qual o Comprador esteja vinculado.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Este Contrato constitui o inteiro e completo acordo entre as partes e sobrepõe-se a qualquer acordo prévio, oral ou por escrito, entre as partes em relação à compra e venda dos Imóveis. É expressamente acordado que não há qualquer entendimento ou acordo verbal que possa modificar qualquer dos termos ou condições estabelecidos neste Contrato, e que nenhuma modificação deste Contrato ou renúncia a qualquer de seus termos ou condições será efetiva a não ser que realizada por escrito e devidamente firmada pelas partes. Uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, será necessária a prévia anuência da Securitizadora para alterações no presente Contrato.

15.1.2. Caso a alteração diga respeito exclusivamente aos Créditos Imobiliários e não seja alterado o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado, bem como não enseje alteração de suas obrigações e direitos de forma a não gerar prejuízo à Vendedora, na hipótese de referidos Créditos Imobiliários terem sido cedidos à Securitizadora, esta poderá firmar respectivo aditivo ao presente Contrato sem a necessidade de participação da Vendedora, o que deverá constar da procuração pública prevista no item 6.4 acima.

15.1.3. As partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos titulares dos CRI caso haja a cessão dos Créditos Imobiliários, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo à Securitizadora, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes e/ou do Fiador, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.



A handwritten signature.

A handwritten signature.

A handwritten signature.

15.2. A partir da Data de Imissão na Posse (inclusive), o Comprador declara conhecer e se obriga a obedecer e respeitar até o pagamento integral do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado, todas as disposições legais ou regulamentares aplicáveis aos Imóveis, quer sejam federais, estaduais ou municipais, inclusive aquelas relativas à proteção de meio ambiente, isentando a Vendedora de quaisquer ônus ou responsabilidade que possa advir por falta de cumprimento das citadas disposições legais e regulamentos.

15.3. Todas as convenções, acordos e declarações deste Contrato vinculam as partes e seus respectivos sucessores, a qualquer título.

15.4. Qualquer renúncia a qualquer direito estipulado neste Contrato não deverá ser considerada como novação, mas mera tolerância da parte que a aceitar.

15.5. Caso qualquer disposição do presente Contrato (no todo ou em parte) ou a aplicação de qualquer disposição (no todo ou em parte) a qualquer pessoa ou circunstância seja julgada nula, ilegal ou inexecutável, em qualquer aspecto por tribunal competente, tal nulidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não afetará qualquer outra disposição aqui contida (ou a parcela remanescente desta), nem a aplicação de tal disposição a quaisquer outras pessoas ou circunstâncias. Nesse caso, as partes conduzirão negociações de boa-fé com vistas a substituir o termo ou disposição por outro termo ou disposição com efeito jurídico e econômico similar, na medida permitida pela lei aplicável. Ademais, caso qualquer nova disposição legal ou regulatória, ou qualquer evolução jurisprudencial torne o presente Contrato nulo, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, as partes conduzirão negociações de boa-fé com vistas a substituir o termo ou disposição em questão por outro termo ou disposição com efeito jurídico e econômico similar, na medida permitida pela lei aplicável.

15.6. As partes concordam e reconhecem que uma indenização pecuniária poderá não constituir reparação adequada para a violação das disposições do presente Contrato, ficando o presente Contrato sujeito à execução específica, sendo que as partes elegem o foro de São Paulo, Capital, como o único competente e exclusivo para dirimir quaisquer dúvidas derivadas do presente Contrato.

15.7. Nenhuma modificação ou alteração de qualquer disposição do presente Contrato entrará em vigor a menos que aprovada por escrito pelas partes. Nenhuma das partes será havida por ter dispensado o cumprimento pela outra parte de qualquer disposição do presente Contrato, a menos que tal dispensa adote a forma escrita, ressalvado o disposto nos itens 15.1.2 e 15.1.3 acima.

15.8. Sem prejuízo do disposto no item 6.2 acima, a Vendedora apresentou neste ato:

INSTRUMENTO: CPAVDA

AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 8884AF0C-6E5F-4708-A252-12D9F5FEDEC1

IBBA\_CRI\_CTO\_COMPROMISSO / COMPRAEVENDA

\_BTGCRIEDVICTORMALZONI

Página 22 de 37



A handwritten signature in black ink, appearing to be "LH".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "S".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. S. V.". There are also some initials or marks below the signature.

- (i) as certidões negativas de ônus reais relativas aos Imóveis, expedidas pelos competentes oficiais de registro;
- (ii) as certidões negativas de débitos, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, quanto às contribuições sociais, às contribuições devidas por lei, a terceiros, inclusive inscritas em dívida ativa do INSS, por ela administradas; e
- (iii) a certidão negativa conjunta emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, quanto aos demais tributos federais e à dívida ativa da União, por ela administradas.

15.9. O Comprador declara ter analisado a documentação indicada no item 15.8. acima, fornecida pela Vendedora, de acordo com o seu critério de análise de risco, pautado pelos princípios da boa-fé objetiva, proporcionalidade e razoabilidade, aceitando-a como boa para uma aquisição firme e valiosa e apta a permitir, sem entraves, a venda e compra dos Imóveis.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA LEGISLAÇÃO E DO FORO

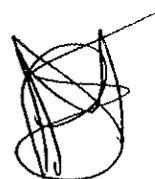
16.1. O presente Contrato é regido, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.

16.2. Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste Contrato, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Contrato em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas infra-assinadas.

São Paulo, 11 de setembro de 2013.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Páginas de Assinaturas a seguir]*



(Página de Assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis celebrado por BR Properties S.A. e BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Pateo Bandeirantes)

**BR PROPERTIES S.A.**

Nome: PEDRO MARCIO DALTRÓ DOS SANTOS  
Cargo: DIR. FINANCEIRO E DE I

Nome: MARCO ANTONIO CORDEIRO  
Cargo: DIRETOR

4º TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca de Capinhacaba  
RUA ESTADOS UNIDOS, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3044-2067  
Tabelião: Bof. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bof. ANTONIO CANHEO

Reconheço por semelhança as firmas de  
**PEDRO MARCIO DALTRÓ DOS SANTOS e**  
**MARCO ANTONIO CORDEIRO**  
São Paulo, 11/09/2013

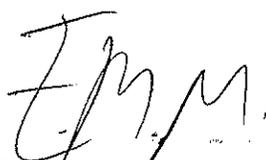
Em test. da verdade  
Andre Ricardo Parolini - Escrevente Autorizado

1038AA638067

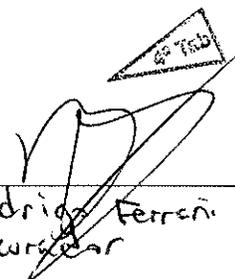


(Página de Assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis celebrado por BR Properties S.A. e BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Pateo Bandeirantes)

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PATEO BANDEIRANTES**



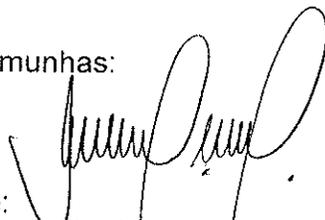
Nome: Felipe Munderbach  
Cargo: Procurador



Nome: Rodrigo Ferrari  
Cargo: Procurador

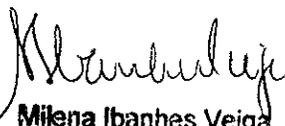
Testemunhas:

1.



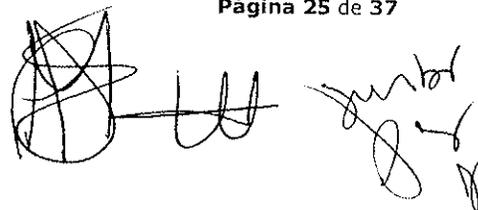
Nome: Aline Cristiane T. O. Moraes  
CPF/MF: 29.705.740-8 SSP/SP  
CPF: 274.753.228-31

2.



Nome: Milena Ibanhes Veiga  
CPF/MF: RG 13.031.433 SSP/SP  
CPF 249.839.638-12

INSTRUMENTO: CPAVDA  
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 8884AF0C-6E5F-4708-A252-12D9F5FEDEC1  
IBBA\_CRI\_CTO\_COMPROMISSO /COMPRAEVENDA  
\_BTGCRIEDVICTORMALZONI



*(Anexo I ao Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis celebrado por BR Properties S.A. e BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Pateo Bandeirantes)*

### **Descrição dos Imóveis**

O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 17.180,80m<sup>2</sup>; melhores descritos e caracterizados nas matrículas n<sup>os</sup> 183.615, 183.547, 183.648, 183.649, 183.650, 183.651, 183.652, 183.653, 183.654, 183.655, 183.656, 183.657, 183.658, 183.659, 183.660, 183.661, 183.662, 183.663, 183.664, 183.665, 183.666, 183.667, 183.668, 183.669, 183.670, 183.671, respectivamente, todas do 4<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.

(i) matrícula n<sup>o</sup> 183.615: fração ideal de 50% (cinquenta por cento) da loja n<sup>o</sup> 02, localizada no 1<sup>o</sup> pavimento térreo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima n<sup>o</sup> 3.477, no 28<sup>o</sup> Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 540,800m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 770,946m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 19 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.311,746m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0062457; (ii) matrícula n<sup>o</sup> 183.547: fração ideal de 50% (cinquenta por cento) da Casa Bandeirista, localizada no 1<sup>o</sup> pavimento térreo do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima n<sup>o</sup> 3.477, com acesso também pela Rua Iguatemi, no 28<sup>o</sup> Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 354,000m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 2.086,045m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 12 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 2.440,045m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,1176700;

(iii) matrícula n<sup>o</sup> 183.648: escritório n<sup>o</sup> 101, localizada no 10<sup>o</sup> pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima n<sup>o</sup> 3.477, no 28<sup>o</sup> Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 518,150m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 872,134m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 17 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.390,284m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0066235;

(iv) matrícula n<sup>o</sup> 183.649: escritório n<sup>o</sup> 102, localizada no 10<sup>o</sup> pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima n<sup>o</sup> 3.477, no 28<sup>o</sup>



A handwritten signature, possibly "Jurber", with a large, circular scribble to its left.

Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 436,530m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 722,847m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 14 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.159,377m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0055143;

(v) matrícula nº 183.650: escritório nº 103, localizada no 10º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 436,530m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 722,847m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 14 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.159,377m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0055143;

(vi) matrícula nº 183.651: escritório nº 104, localizada no 10º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 496,540m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 826,582m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 16 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.323,122m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0063082;

(vii) matrícula nº 183.652: escritório nº 105, localizada no 10º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 645,180m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.075,721m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 21 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.720,901m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0081612;

(viii) matrícula nº 183.653: escritório nº 106, localizada no 10º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 645,180m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.075,721m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 21 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.720,901m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0081612;

(ix) matrícula nº 183.654: escritório nº 111, localizada no 11º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 939,860m<sup>2</sup>, a área de uso



comum de 1.616,921m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 32 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 2.556,781m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0121481;

(x) matrícula nº 183.655: escritório nº 112, localizada no 11º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 939,860m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.616,921m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 32 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 2.556,781m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0121481;

(xi) matrícula nº 183.656: escritório nº 113, localizada no 11º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 645,180m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.075,721m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 21 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.720,901m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0081612;

(xii) matrícula nº 183.657: escritório nº 114, localizada no 11º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 645,180m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.075,721m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 21 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.720,901m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0081612;

(xiii) matrícula nº 183.658: escritório nº 121, localizada no 12º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 965,750m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.633,704m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 32 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 2.599,454m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0123648;

(xiv) matrícula nº 183.659: escritório nº 122, localizada no 12º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 965,750m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.633,704m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 32 vagas de garagem indeterminadas



localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 2.599,454m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0123648;

(xv) matrícula nº 183.660: escritório nº 123, localizada no 12º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 645,180m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.075,721m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 21 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.720,901m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0081612;

(xvi) matrícula nº 183.661: escritório nº 124, localizada no 12º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 645,180m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.075,721m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 21 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.720,901m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0081612;

(xvii) matrícula nº 183.662: escritório nº 131, localizada no 13º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 462,350m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 767,941m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 15 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.230,291m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0058237;

(xviii) matrícula nº 183.663: escritório nº 132, localizada no 13º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 591,240m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.012,404m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 20 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.603,644m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0076163;

(xix) matrícula nº 183.664: escritório nº 133, localizada no 13º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 591,240m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.012,404m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 20 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

a área da unidade de 1.603,644m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0076163;

(xx) matrícula nº 183.665: escritório nº 134, localizada no 13º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 462,350m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 767,941m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 15 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.230,291m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0058237 ;

(xxi) matrícula nº 183.666: escritório nº 141, localizada no 14º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 374,290m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 621,157m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 12 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 995,447m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0047471;

(xxii) matrícula nº 183.667: escritório nº 142, localizada no 14º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 525,840m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 906,921m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 18 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.432,761m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0067998;

(xxiii) matrícula nº 183.668: escritório nº 143, localizada no 14º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 525,840m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 906,921m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 18 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.432,761m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0067998;

(xxiv) matrícula nº 183.669: escritório nº 144, localizada no 14º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 374,290m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 652,702m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 13 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

a área da unidade de 1.026,992m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0048813;

(xxv) matrícula nº 183.670: escritório nº 145, localizada no 14º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 645,180m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.075,721m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 21 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.720,901m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0081612; e

(xxvi) matrícula nº 183.671: escritório nº 146, localizada no 14º pavimento tipo da Torre Sul do Condomínio Pátio Victor Malzoni, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 645,180m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 1.075,721m<sup>2</sup> (incluindo o direito ao uso de 21 vagas de garagem indeterminadas localizadas nos subsolos do edifício, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista), e a área da unidade de 1.720,901m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0081612.



Handwritten signatures and initials, including a large scribble and several distinct signatures.

(Anexo II ao Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis celebrado por BR Properties S.A. e BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Pateo Bandeirantes)

**Tabela com a taxa de amortização de principal do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição em 18 de setembro de 2013**

Vide as fórmulas abaixo, para cálculo do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado, dos juros incidentes sobre o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado, da amortização de principal do saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizada e da Parcela Bruta das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição.

Nº DE ORDEM	DATAS DE PAGAMENTO DO CCV	DATAS DE ANIVERSÁRIO DA TR	PARCELA BRUTA (R\$)	JUROS (R\$)	AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL (R\$)	SALDO DEVEDOR (R\$)	TAXA DE AMORTIZAÇÃO - TAI
0	18/09/2013	-	-	-	-	340.000.000,00	-
1	08/10/2013	10/09/2013	615.787,96	1.617.768,96	(1.001.981,00)	341.001.981,00	-0,29470029300%
2	08/11/2013	10/10/2013	2.585.437,49	2.518.220,18	67.217,31	340.934.763,68	0,01971170800%
3	09/12/2013	10/11/2013	2.584.239,49	2.517.723,79	66.515,70	340.868.247,98	0,01950980200%
4	09/01/2014	10/12/2013	2.582.098,84	2.517.232,59	64.866,25	340.803.381,73	0,01902971400%
5	10/02/2014	10/01/2014	2.579.511,64	2.598.247,83	(18.736,19)	340.822.117,92	-0,00549765400%
6	12/03/2014	10/02/2014	2.577.043,17	2.435.412,61	141.630,56	340.680.487,36	0,04155556600%
7	08/04/2014	10/03/2014	2.574.368,16	2.190.179,66	384.188,50	340.296.298,86	0,11277091300%
8	09/05/2014	10/04/2014	2.784.491,61	2.513.008,88	271.482,73	340.024.816,13	0,07977833700%
9	09/06/2014	10/05/2014	2.780.979,21	2.511.004,04	269.975,17	339.754.840,96	0,07939866500%
10	08/07/2014	10/06/2014	2.777.091,61	2.346.581,02	430.510,59	339.324.330,37	0,12671212800%
11	08/08/2014	10/07/2014	2.772.779,08	2.505.831,12	266.947,96	339.057.382,41	0,07867044400%
12	08/09/2014	10/08/2014	2.768.290,64	2.503.859,77	264.430,87	338.792.951,54	0,07799000400%
13	08/10/2014	10/09/2014	2.763.169,60	2.420.912,79	342.256,81	338.450.694,73	0,10102241100%
14	10/11/2014	10/10/2014	2.758.618,45	2.661.262,18	97.356,27	338.353.338,46	0,02876527300%
15	08/12/2014	10/11/2014	2.753.864,57	2.256.050,40	497.814,17	337.855.524,29	0,14712849400%
16	09/01/2015	10/12/2014	2.748.925,21	2.575.773,69	173.151,51	337.682.372,78	0,05125016500%
17	09/02/2015	10/01/2015	2.742.899,96	2.493.705,64	249.194,32	337.433.178,46	0,07379547600%
18	09/03/2015	10/02/2015	2.737.672,67	2.249.915,01	487.757,66	336.945.420,80	0,14454940600%
19	09/04/2015	10/03/2015	2.731.602,40	2.488.263,42	243.338,97	336.702.081,83	0,07221910700%
20	11/05/2015	10/04/2015	2.932.030,58	2.566.979,97	365.050,61	336.337.031,22	0,10841946700%
21	09/06/2015	10/05/2015	2.924.591,11	2.322.975,27	601.615,84	335.735.415,38	0,17887291100%
22	08/07/2015	10/06/2015	2.917.183,77	2.318.820,10	598.363,67	335.137.051,71	0,17822477000%
23	10/08/2015	10/07/2015	2.908.794,26	2.635.206,77	273.587,50	334.863.464,21	0,08163451200%
24	09/09/2015	10/08/2015	2.900.773,49	2.392.833,86	507.939,64	334.355.524,58	0,15168559400%
25	08/10/2015	10/09/2015	2.892.879,85	2.309.289,62	583.590,23	333.771.934,35	0,17454182200%
26	10/11/2015	10/10/2015	2.885.249,00	2.624.472,75	260.776,25	333.511.158,10	0,07813007100%
27	08/12/2015	10/11/2015	2.877.620,29	2.223.764,02	653.856,27	332.857.301,83	0,19605229100%
28	11/01/2016	10/12/2015	2.869.445,81	2.696.913,05	172.532,77	332.684.769,06	0,05183385300%



Handwritten signatures and initials.

29	10/02/2016	10/01/2016	2.862.097,20	2.377.265,55	484.831,65	332.199.937,41	0,14573304600%
30	08/03/2016	10/02/2016	2.855.613,05	2.135.659,58	719.953,47	331.479.983,95	0,21672293900%
31	08/04/2016	10/03/2016	2.846.723,88	2.447.902,45	398.821,43	331.081.162,52	0,12031538800%
32	09/05/2016	10/04/2016	3.032.105,83	2.444.957,24	587.148,58	330.494.013,93	0,17734279300%
33	08/06/2016	10/05/2016	3.024.261,76	2.361.611,08	662.650,68	329.831.363,25	0,20050308200%
34	08/07/2016	10/06/2016	3.015.107,51	2.356.875,97	658.231,54	329.173.131,71	0,19956608400%
35	08/08/2016	10/07/2016	3.009.072,16	2.430.866,88	578.205,28	328.594.926,44	0,17565385000%
36	09/09/2016	10/08/2016	3.000.748,06	2.505.171,90	495.576,15	328.099.350,28	0,15081673900%
37	10/10/2016	10/09/2016	2.992.707,16	2.422.937,25	569.769,90	327.529.580,38	0,17365773500%
38	09/11/2016	10/10/2016	2.986.626,35	2.340.428,12	646.198,23	326.883.382,15	0,19729461500%
39	08/12/2016	10/11/2016	2.979.190,53	2.257.681,86	721.508,67	326.161.873,48	0,22072357000%
40	09/01/2017	10/12/2016	2.971.880,16	2.486.622,57	485.257,58	325.676.615,89	0,14877814400%
41	08/02/2017	10/01/2017	2.963.932,78	2.327.187,39	636.745,38	325.039.870,51	0,19551461500%
42	08/03/2017	10/02/2017	2.958.566,01	2.167.279,72	791.286,29	324.248.584,22	0,24344283800%
43	10/04/2017	10/03/2017	2.951.142,27	2.549.589,96	401.552,30	323.847.031,92	0,12384088100%
44	09/05/2017	10/04/2017	3.139.048,15	2.236.710,73	902.337,42	322.944.694,50	0,27863075000%
45	08/06/2017	10/05/2017	3.131.083,17	2.307.665,90	823.417,26	322.121.277,24	0,25497160300%
46	10/07/2017	10/06/2017	3.122.526,31	2.455.817,51	666.708,80	321.454.568,44	0,20697446800%
47	08/08/2017	10/07/2017	3.114.109,00	2.220.186,73	893.922,27	320.560.646,17	0,27808665700%
48	11/09/2017	10/08/2017	3.105.369,34	2.597.281,73	508.087,61	320.052.558,56	0,15849968300%
49	09/10/2017	10/09/2017	3.096.912,09	2.134.025,65	962.886,44	319.089.672,12	0,30085260000%
50	09/11/2017	10/10/2017	3.089.657,22	2.356.402,88	733.254,34	318.356.417,78	0,22979569700%
51	08/12/2017	10/11/2017	3.079.929,15	2.198.788,77	881.140,38	317.475.277,40	0,27677795400%
52	09/01/2018	10/12/2017	3.071.688,48	2.420.396,91	651.291,57	316.823.985,83	0,20514717800%
53	08/02/2018	10/01/2018	3.066.615,97	2.263.929,16	802.686,82	316.021.299,01	0,25335418200%
54	08/03/2018	10/02/2018	3.059.011,49	2.107.146,28	951.865,22	315.069.433,79	0,30120286800%
55	09/04/2018	10/03/2018	3.049.386,40	2.402.055,02	647.331,38	314.422.102,41	0,20545673800%
56	09/05/2018	10/04/2018	3.253.737,96	2.246.766,02	1.006.971,94	313.415.130,47	0,32026118100%
57	08/06/2018	10/05/2018	3.244.198,91	2.239.570,50	1.004.628,41	312.410.502,05	0,32054240900%
58	09/07/2018	10/06/2018	3.234.985,23	2.307.078,77	927.906,46	311.482.595,59	0,29701513000%
59	08/08/2018	10/07/2018	3.228.402,35	2.225.761,18	1.002.641,17	310.479.954,43	0,32189315900%
60	11/09/2018	10/08/2018	3.218.012,45	2.515.604,84	702.407,61	309.777.546,81	0,22623283800%
61	08/10/2018	10/09/2018	3.209.252,94	1.991.509,66	1.217.743,28	308.559.803,54	0,39310249800%
62	09/11/2018	10/10/2018	3.204.423,00	2.352.426,31	851.996,69	307.707.806,85	0,27612044100%
63	10/12/2018	10/11/2018	3.196.571,25	2.272.350,46	924.220,79	306.783.586,06	0,30035662600%
64	09/01/2019	10/12/2018	3.186.289,19	2.192.183,47	994.105,72	305.789.480,34	0,32404136500%
65	08/02/2019	10/01/2019	3.175.785,75	2.185.079,89	990.705,86	304.798.774,48	0,32398297500%
66	12/03/2019	10/02/2019	3.169.272,98	2.323.752,63	845.520,35	303.953.254,13	0,27740280400%
67	08/04/2019	10/03/2019	3.162.351,49	1.954.066,23	1.208.285,26	302.744.968,87	0,39752338400%
68	09/05/2019	10/04/2019	3.362.696,32	2.235.701,06	1.126.995,27	301.617.973,60	0,37225895800%
69	10/06/2019	10/05/2019	3.353.727,46	2.299.502,55	1.054.224,90	300.563.748,70	0,34952323500%
70	08/07/2019	10/06/2019	3.344.789,97	2.004.079,43	1.340.710,54	299.223.038,16	0,44606528400%
71	08/08/2019	10/07/2019	3.336.651,96	2.209.692,42	1.126.959,54	298.096.078,62	0,37662860100%
72	09/09/2019	10/08/2019	3.324.645,22	2.272.652,01	1.051.993,20	297.044.085,41	0,35290407300%
73	08/10/2019	10/09/2019	3.315.007,81	2.051.591,12	1.263.416,70	295.780.668,72	0,42532969200%
74	08/11/2019	10/10/2019	3.310.214,91	2.184.271,32	1.125.943,58	294.654.725,13	0,38066841500%
75	09/12/2019	10/11/2019	3.303.374,88	2.175.956,49	1.127.418,39	293.527.306,74	0,38262355700%
76	09/01/2020	10/12/2019	3.293.163,17	2.167.630,77	1.125.532,40	292.401.774,34	0,38345066300%
77	10/02/2020	10/01/2020	3.281.036,50	2.229.239,26	1.051.797,24	291.349.977,09	0,35970959600%
78	09/03/2020	10/02/2020	3.272.837,67	1.942.644,44	1.330.193,23	290.019.783,86	0,45656198100%
79	08/04/2020	10/03/2020	3.264.408,50	2.072.394,37	1.192.014,13	288.827.769,73	0,41101131700%
80	11/05/2020	10/04/2020	3.487.327,30	2.271.073,55	1.216.253,75	287.611.515,98	0,42110000400%

INSTRUMENTO: CPAVDA  
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 8884AF0C-6E5F-4708-A252-12D9F5FEDEC1  
IBBA\_CRI\_CTO\_COMPROMISSO /COMPRAEVENDA  
\_BTGCRIEDVICTORMALZONI



*[Handwritten signatures and initials]*

81	08/06/2020	10/05/2020	3.478.470,10	1.917.717,37	1.560.752,73	286.050.763,25	0,54266002700%
82	08/07/2020	10/06/2020	3.469.643,76	2.044.032,94	1.425.610,82	284.625.152,43	0,49837686200%
83	10/08/2020	10/07/2020	3.459.259,88	2.238.028,07	1.221.231,82	283.403.920,61	0,42906672300%
84	09/09/2020	10/08/2020	3.448.399,52	2.025.119,40	1.423.280,13	281.980.640,48	0,50220904600%
85	08/10/2020	10/09/2020	3.441.077,02	1.947.552,59	1.493.524,43	280.487.116,06	0,52965495300%
86	10/11/2020	10/10/2020	3.428.692,42	2.205.490,39	1.223.202,03	279.263.914,03	0,43609918400%
87	08/12/2020	10/11/2020	3.419.716,39	1.862.057,77	1.557.658,62	277.706.255,41	0,55777296700%
88	11/01/2021	10/12/2020	3.411.936,45	2.250.062,17	1.161.874,28	276.544.381,13	0,41838246400%
89	08/02/2021	10/01/2021	3.404.057,82	1.843.924,65	1.560.133,17	274.984.247,96	0,56415290900%
90	08/03/2021	10/02/2021	3.395.323,59	1.833.522,09	1.561.801,49	273.422.446,47	0,56796034800%
91	09/04/2021	10/03/2021	3.384.345,38	2.084.542,93	1.299.802,45	272.122.644,01	0,47538249600%
92	10/05/2021	10/04/2021	3.601.089,32	2.009.562,32	1.591.527,00	270.531.117,02	0,58485650900%
93	09/06/2021	10/05/2021	3.591.549,02	1.933.134,20	1.658.414,82	268.872.702,20	0,61302183500%
94	08/07/2021	10/06/2021	3.581.848,95	1.857.020,13	1.724.828,82	267.147.873,38	0,64150388000%
95	09/08/2021	10/07/2021	3.572.637,26	2.036.706,27	1.535.931,00	265.611.942,38	0,57493663600%
96	09/09/2021	10/08/2021	3.558.367,60	1.961.482,31	1.596.885,29	264.015.057,09	0,60120989800%
97	08/10/2021	10/09/2021	3.553.266,88	1.823.469,89	1.729.796,99	262.285.260,11	0,65518876300%
98	09/11/2021	10/10/2021	3.540.473,76	1.999.634,23	1.540.839,52	260.744.420,58	0,58746706600%
99	08/12/2021	10/11/2021	3.530.690,89	1.800.880,62	1.729.810,27	259.014.610,32	0,66341218700%
100	10/01/2022	10/12/2021	3.522.282,62	2.036.650,53	1.485.632,09	257.528.978,23	0,57357076800%
101	08/02/2022	10/01/2022	3.513.860,53	1.778.672,56	1.735.187,97	255.793.790,26	0,67378358000%
102	09/03/2022	10/02/2022	3.505.363,26	1.766.688,16	1.738.675,11	254.055.115,15	0,67971748000%
103	08/04/2022	10/03/2022	3.493.246,22	1.815.401,64	1.677.844,58	252.377.270,57	0,66042542700%
104	09/05/2022	10/04/2022	2.882.834,10	1.863.747,34	1.019.086,76	251.358.183,81	0,40379498300%
105	08/06/2022	10/05/2022	2.874.609,54	1.796.130,17	1.078.479,37	250.279.704,45	0,42906077200%
106	08/07/2022	10/06/2022	2.865.809,59	1.788.423,68	1.077.385,91	249.202.318,54	0,43047274200%
107	08/08/2022	10/07/2022	2.855.687,11	1.840.301,06	1.015.386,06	248.186.932,49	0,40745449700%
108	09/09/2022	10/08/2022	2.847.465,01	1.892.150,12	955.314,88	247.231.617,60	0,38491747900%
109	10/10/2022	10/09/2022	2.838.910,14	1.825.747,89	1.013.162,25	246.218.455,35	0,40980286400%
110	09/11/2022	10/10/2022	2.831.916,86	1.759.403,22	1.072.513,65	245.145.941,70	0,43559433600%
111	08/12/2022	10/11/2022	2.823.236,59	1.693.146,78	1.130.089,81	244.015.851,89	0,46098654600%
112	09/01/2023	10/12/2022	2.813.836,92	1.860.350,26	953.486,67	243.062.365,22	0,39074783800%
113	08/02/2023	10/01/2023	2.806.191,76	1.736.850,74	1.069.341,02	241.993.024,21	0,43994512100%
114	08/03/2023	10/02/2023	2.798.909,73	1.613.545,36	1.185.364,37	240.807.659,84	0,48983410800%
115	11/04/2023	10/03/2023	2.790.535,44	1.951.098,31	839.437,13	239.968.222,71	0,34859236900%
116	09/05/2023	10/04/2023	2.975.135,91	1.600.044,52	1.375.091,40	238.593.131,31	0,57303062100%
117	09/06/2023	10/05/2023	2.967.440,96	1.761.954,68	1.205.486,28	237.387.645,03	0,50524768800%
118	10/07/2023	10/06/2023	2.960.135,71	1.753.052,45	1.207.083,27	236.180.561,76	0,50848613700%
119	08/08/2023	10/07/2023	2.952.835,95	1.631.225,69	1.321.610,27	234.858.951,50	0,55957622200%
120	11/09/2023	10/08/2023	2.944.846,52	1.902.900,03	1.041.946,49	233.817.005,00	0,44364776600%
121	09/10/2023	10/09/2023	2.937.925,56	1.559.029,83	1.378.895,74	232.438.109,27	0,58973287000%
122	09/11/2023	10/10/2023	2.930.510,21	1.716.501,28	1.214.008,93	231.224.100,34	0,52229341100%
123	08/12/2023	10/11/2023	2.922.554,29	1.596.992,95	1.325.561,34	229.898.539,00	0,57327991900%
124	09/01/2024	10/12/2023	2.914.397,34	1.752.721,40	1.161.675,94	228.736.863,06	0,50529940000%
125	08/02/2024	10/01/2024	2.906.052,90	1.634.485,00	1.271.567,90	227.465.295,16	0,55590860300%
126	08/03/2024	10/02/2024	2.899.387,11	1.571.032,05	1.328.355,05	226.136.940,11	0,58398141600%
127	08/04/2024	10/03/2024	2.892.628,04	1.669.968,61	1.222.659,42	224.914.280,68	0,54067213500%
128	09/05/2024	10/04/2024	3.088.127,41	1.660.939,56	1.427.187,85	223.487.092,83	0,63454745700%
129	10/06/2024	10/05/2024	3.080.098,46	1.703.841,24	1.376.257,22	222.110.835,61	0,61581060600%
130	08/07/2024	10/06/2024	3.071.757,89	1.480.976,19	1.590.781,69	220.520.053,92	0,71621075600%
131	08/08/2024	10/07/2024	3.061.024,38	1.628.489,22	1.432.535,16	219.087.518,76	0,64961672700%
132	09/09/2024	10/08/2024	3.050.852,85	1.670.299,36	1.380.553,49	217.706.965,27	0,63013789800%

**INSTRUMENTO: CPAVDA**  
**AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 8884AF0C-6E5F-4708-A252-12D9F5FEDEC1**  
**IBBA\_CRI\_CTO\_COMPROMISSO / COMPRAEVENDA**  
**\_BTGCRIEDVICTORMALZONI**



Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'Junior'.

133	08/10/2024	10/09/2024	3.042.457,24	1.503.634,30	1.538.822,94	216.168.142,34	0,70683220200%
134	08/11/2024	10/10/2024	3.034.328,73	1.596.351,36	1.437.977,37	214.730.164,97	0,66521243700%
135	09/12/2024	10/11/2024	3.027.717,16	1.585.732,24	1.441.984,92	213.288.180,05	0,67153346600%
136	09/01/2025	10/12/2024	3.020.781,92	1.575.083,51	1.445.698,40	211.842.481,64	0,67781458900%
137	10/02/2025	10/01/2025	3.013.097,56	1.615.063,99	1.398.033,57	210.444.448,08	0,65994013800%
138	12/03/2025	10/02/2025	3.005.707,83	1.503.772,89	1.501.934,94	208.942.513,14	0,71369663200%
139	08/04/2025	10/03/2025	2.998.430,77	1.343.257,57	1.655.173,20	207.287.339,94	0,79216678800%
140	09/05/2025	10/04/2025	3.201.857,96	1.530.768,71	1.671.089,25	205.616.250,69	0,80617043600%
141	09/06/2025	10/05/2025	3.192.980,60	1.518.428,10	1.674.552,49	203.941.698,19	0,81440668600%
142	08/07/2025	10/06/2025	3.184.571,43	1.408.561,88	1.776.009,55	202.165.688,65	0,87084179500%
143	08/08/2025	10/07/2025	3.175.093,63	1.492.946,51	1.682.147,12	200.483.541,52	0,83206360800%
144	08/09/2025	10/08/2025	201.964.065, 24	1.480.524,24	200.483.541,5 2	-	100,00000000000%

### Atualização do Saldo Devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição

$$SDa = SDmant \times C$$

Onde,

SDa = Saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDmant = Saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição em 18 de setembro de 2013, na última data de incorporação de juros (se houver) ou na última data de amortização de principal, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante do produtório das Taxas Referenciais utilizadas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde,

n = Número total de TR's consideradas entre 18 de setembro de 2013 (exclusive), para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última data de pagamento das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela acima constante deste Anexo, e a data de cálculo (inclusive), sendo "n" um número inteiro.

TR<sub>k</sub> = Taxas Referenciais (TR's) referentes às datas de aniversários da TR, conforme as datas informadas na coluna "Datas de Aniversário da TR" da tabela acima constante deste Anexo. Sendo certo que a TR<sub>k</sub> do primeiro período será aquela vigente no período compreendido entre os dias 10 de setembro de 2013 e 10 de outubro de 2013.



Handwritten signatures and initials.

dup = Número de Dias Úteis entre 18 de setembro de 2013 (exclusive), para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última data de pagamento das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela acima constante deste Anexo, e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis do período de vigência da TRk.

**Juros incidentes sobre o Saldo Devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado**

$$J_i = S_{Da} \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde,

$J_i$  = Valor unitário da  $i$ -ésima taxa de juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$S_{Da}$  = Conforme definido anteriormente.

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

Onde,

$i$  = Taxa de juros de 8,92 (oito inteiros e noventa e dois centésimos) na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias.

$dcp$  = Número de dias entre 18 de setembro de 2013 (exclusive) ou a última data de pagamento das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela acima constante deste Anexo, e a data de cálculo (inclusive).

**Amortização de Principal incidente sobre o sobre o Saldo Devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado**

$$A_{ai} = S_{Da} \times T_{ai}$$

Onde,



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDa = Conforme definido anteriormente.

Tai = Percentual da taxa da i-ésima parcela de amortização de principal, informada com 11 (onze) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - Tai" da tabela acima constante deste Anexo.

**Parcela Bruta das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição**

$$P_i = A_{ai} + J_i$$

Onde,

Pi = Valor da i-ésima parcela bruta das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição.

Aai = Conforme definido anteriormente.

Ji = Conforme definido anteriormente.



Página 37 de 37

A series of handwritten signatures and scribbles, including a large circular scribble and several lines of cursive handwriting.

(Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 11 de setembro de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

**IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE  
RECEBÍVEIS DE LOCAÇÃO EM 11 DE SETEMBRO DE 2013**

<b>Contrato #</b>	<b>Nome, Razão Social e CNPJ - Locatário</b>	<b>Início e Término do Prazo Locatício</b>	<b>Periodicidade de Pagamento, Data de Pagamento, Forma de Indexação e Data de Aniversário</b>	<b>Valor do Aluguel "na data de início da locação"</b>	<b>Valor do Aluguel Vigente "na data de assinatura deste contrato"</b>
1	Banco BTG Pactual S.A, - 30.306.294/000 1-45	Abril 2012 – 10 anos	pagamento mensal até o 5º Dia Útil do mês seguinte ao vencido, sendo reajustado anualmente pela variação do IGPM em abril.	R\$2.832.393,26	R\$3.103.908,16

A identificação dos créditos cedidos fiduciariamente constantes deste Anexo II não será alterada e/ou atualizada ainda que o contrato de locação aqui descrito seja extinto por qualquer motivo e sejam firmados novos contratos de locação.

(Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 11 de setembro de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

## MODELO DE DECLARAÇÃO

### DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário número 001, série BTGC ("CCI"), emitida por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, pela BR PROPERTIES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49 (respectivamente "Escritura de Emissão de CCI" e "Cedente"), DECLARA, que em 11 de setembro de 2013 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão de CCI e (ii) nos termos do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, a custódia e o registro o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 10º andar, Bela Vista, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emissora" ou "Securitizadora"), firmado em 11 de setembro de 2013, através do qual a, Securitizadora instituiu o **REGIME FIDUCIÁRIO**.

São Paulo, 11 de setembro de 2013.

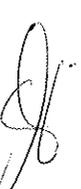
### OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



(Anexo IV ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 11 de setembro de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 324ª série da 1ª emissão ("Emissão"), em que a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 10º andar, Bela Vista, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emissora" ou "Securizadora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada para este fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 11 de setembro de 2013.

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



(Anexo V ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 11 de setembro de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA  
INSTRUÇÃO CVM Nº 414**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.767.538/0001-14, bem como na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 18.759, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e endereço na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora" ou "Securitizadora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada para este fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), DECLARA, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 11 de setembro de 2013.

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Anexo VI ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 11 de setembro de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada para este fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, bem como na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 18.759, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e endereço na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Emissora” ou “Securitizadora”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 11 de setembro de 2013.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



(Anexo VII ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 11 de setembro de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

### FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO

DATA BASE: 18/09/2013

DATAS DE PAGAMENTO DO CCV	Nº DE ORD EM	DATAS DE ANIVERSÁRIO DA TR	DATAS DE PAGAMENTO DO CRI	PARCELA BRUTA (R\$)	JUROS (R\$)	AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL (R\$)	SALDO DEVEDOR (R\$)	TAXA DE AMORTIZAÇÃO - TAI
18/09/2013	0	-	18/09/2013	-	-	-	340.000.000,00	-
08/10/2013	1	10/09/2013	10/10/2013	615.787,96	1.617.768,96	(1.001.981,00)	341.001.981,00	-0,29470029300%
08/11/2013	2	10/10/2013	12/11/2013	2.585.437,49	2.518.220,18	67.217,31	340.934.763,68	0,01971170800%
09/12/2013	3	10/11/2013	11/12/2013	2.584.239,49	2.517.723,79	66.515,70	340.868.247,98	0,01950980200%
09/01/2014	4	10/12/2013	13/01/2014	2.582.098,84	2.517.232,59	64.866,25	340.803.381,73	0,01902971400%
10/02/2014	5	10/01/2014	12/02/2014	2.579.511,64	2.598.247,83	(18.736,19)	340.822.117,92	-0,00549765400%
12/03/2014	6	10/02/2014	14/03/2014	2.577.043,17	2.435.412,61	141.630,56	340.680.487,36	0,0415556600%
08/04/2014	7	10/03/2014	10/04/2014	2.574.368,16	2.190.179,66	384.188,50	340.296.298,86	0,11277091300%
09/05/2014	8	10/04/2014	13/05/2014	2.784.491,61	2.513.008,88	271.482,73	340.024.816,13	0,07977833700%
09/06/2014	9	10/05/2014	11/06/2014	2.780.979,21	2.511.004,04	269.975,17	339.754.840,96	0,07939866500%
08/07/2014	10	10/06/2014	10/07/2014	2.777.091,61	2.346.581,02	430.510,59	339.324.330,37	0,12671212800%
08/08/2014	11	10/07/2014	12/08/2014	2.772.779,08	2.505.831,12	266.947,96	339.057.382,41	0,07867044400%
08/09/2014	12	10/08/2014	10/09/2014	2.768.290,64	2.503.859,77	264.430,87	338.792.951,54	0,07799000400%
08/10/2014	13	10/09/2014	10/10/2014	2.763.169,60	2.420.912,79	342.256,81	338.450.694,73	0,10102241100%
10/11/2014	14	10/10/2014	12/11/2014	2.758.618,45	2.661.262,18	97.356,27	338.353.338,46	0,02876527300%
08/12/2014	15	10/11/2014	10/12/2014	2.753.864,57	2.256.050,40	497.814,17	337.855.524,29	0,14712849400%
09/01/2015	16	10/12/2014	13/01/2015	2.748.925,21	2.575.773,69	173.151,51	337.682.372,78	0,05125016500%
09/02/2015	17	10/01/2015	11/02/2015	2.742.899,96	2.493.705,64	249.194,32	337.433.178,46	0,07379547600%
09/03/2015	18	10/02/2015	11/03/2015	2.737.672,67	2.249.915,01	487.757,66	336.945.420,80	0,14454940600%
09/04/2015	19	10/03/2015	13/04/2015	2.731.602,40	2.488.263,42	243.338,97	336.702.081,83	0,07221910700%
11/05/2015	20	10/04/2015	13/05/2015	2.932.030,58	2.566.979,97	365.050,61	336.337.031,22	0,10841946700%
09/06/2015	21	10/05/2015	11/06/2015	2.924.591,11	2.322.975,27	601.615,84	335.735.415,38	0,17887291100%
08/07/2015	22	10/06/2015	10/07/2015	2.917.183,77	2.318.820,10	598.363,67	335.137.051,71	0,17822477000%
10/08/2015	23	10/07/2015	12/08/2015	2.908.794,26	2.635.206,77	273.587,50	334.863.464,21	0,08163451200%
09/09/2015	24	10/08/2015	11/09/2015	2.900.773,49	2.392.833,86	507.939,64	334.355.524,58	0,15168559400%
08/10/2015	25	10/09/2015	13/10/2015	2.892.879,85	2.309.289,62	583.590,23	333.771.934,35	0,17454182200%
10/11/2015	26	10/10/2015	12/11/2015	2.885.249,00	2.624.472,75	260.776,25	333.511.158,10	0,07813007100%
08/12/2015	27	10/11/2015	10/12/2015	2.877.620,29	2.223.764,02	653.856,27	332.857.301,83	0,19605229100%
11/01/2016	28	10/12/2015	13/01/2016	2.869.445,81	2.696.913,05	172.532,77	332.684.769,06	0,05183385300%
10/02/2016	29	10/01/2016	12/02/2016	2.862.097,20	2.377.265,55	484.831,65	332.199.937,41	0,14573304600%
08/03/2016	30	10/02/2016	10/03/2016	2.855.613,05	2.135.659,58	719.953,47	331.479.983,95	0,21672293900%
08/04/2016	31	10/03/2016	12/04/2016	2.846.723,88	2.447.902,45	398.821,43	331.081.162,52	0,12031538800%
09/05/2016	32	10/04/2016	11/05/2016	3.032.105,83	2.444.957,24	587.148,58	330.494.013,93	0,17734279300%
08/06/2016	33	10/05/2016	10/06/2016	3.024.261,76	2.361.611,08	662.650,68	329.831.363,25	0,20050308200%
08/07/2016	34	10/06/2016	12/07/2016	3.015.107,51	2.356.875,97	658.231,54	329.173.131,71	0,19956608400%
08/08/2016	35	10/07/2016	10/08/2016	3.009.072,16	2.430.866,88	578.205,28	328.594.926,44	0,17565385000%
09/09/2016	36	10/08/2016	13/09/2016	3.000.748,06	2.505.171,90	495.576,15	328.099.350,28	0,15081673900%
10/10/2016	37	10/09/2016	13/10/2016	2.992.707,16	2.422.937,25	569.769,90	327.529.580,38	0,17365773500%
09/11/2016	38	10/10/2016	11/11/2016	2.986.626,35	2.340.428,12	646.198,23	326.883.382,15	0,19729461500%
08/12/2016	39	10/11/2016	12/12/2016	2.979.190,53	2.257.681,86	721.508,67	326.161.873,48	0,22072357000%
09/01/2017	40	10/12/2016	11/01/2017	2.971.880,16	2.486.622,57	485.257,58	325.676.615,89	0,14877814400%
08/02/2017	41	10/01/2017	10/02/2017	2.963.932,78	2.327.187,39	636.745,38	325.039.870,51	0,19551461500%
08/03/2017	42	10/02/2017	10/03/2017	2.958.566,01	2.167.279,72	791.286,29	324.248.584,22	0,24344283800%
10/04/2017	43	10/03/2017	12/04/2017	2.951.142,27	2.549.589,96	401.552,30	323.847.031,92	0,12384088100%
09/05/2017	44	10/04/2017	11/05/2017	3.139.048,15	2.236.710,73	902.337,42	322.944.694,50	0,27863075000%
08/06/2017	45	10/05/2017	12/06/2017	3.131.083,17	2.307.665,90	823.417,26	322.121.277,24	0,25497160300%
10/07/2017	46	10/06/2017	12/07/2017	3.122.526,31	2.455.817,51	666.708,80	321.454.568,44	0,20697446800%
08/08/2017	47	10/07/2017	10/08/2017	3.114.109,00	2.220.186,73	893.922,27	320.560.646,17	0,27808665700%

11/09/2017	48	10/08/2017	13/09/2017	3.105.369,34	2.597.281,73	508.087,61	320.052.558,56	0,15849968300%
09/10/2017	49	10/09/2017	11/10/2017	3.096.912,09	2.134.025,65	962.886,44	319.089.672,12	0,30085260000%
09/11/2017	50	10/10/2017	13/11/2017	3.089.657,22	2.356.402,88	733.254,34	318.356.417,78	0,22979569700%
08/12/2017	51	10/11/2017	12/12/2017	3.079.929,15	2.198.788,77	881.140,38	317.475.277,40	0,27677795400%
09/01/2018	52	10/12/2017	11/01/2018	3.071.688,48	2.420.396,91	651.291,57	316.823.985,83	0,20514717800%
08/02/2018	53	10/01/2018	14/02/2018	3.066.615,97	2.263.929,16	802.686,82	316.021.299,01	0,25335418200%
08/03/2018	54	10/02/2018	12/03/2018	3.059.011,49	2.107.146,28	951.865,22	315.069.433,79	0,30120286800%
09/04/2018	55	10/03/2018	11/04/2018	3.049.386,40	2.402.055,02	647.331,38	314.422.102,41	0,20545673800%
09/05/2018	56	10/04/2018	11/05/2018	3.253.737,96	2.246.766,02	1.006.971,94	313.415.130,47	0,32026118100%
08/06/2018	57	10/05/2018	12/06/2018	3.244.198,91	2.239.570,50	1.004.628,41	312.410.502,05	0,32054240900%
09/07/2018	58	10/06/2018	11/07/2018	3.234.985,23	2.307.078,77	927.906,46	311.482.595,59	0,29701513000%
08/08/2018	59	10/07/2018	10/08/2018	3.228.402,35	2.225.761,18	1.002.641,17	310.479.954,43	0,32189315900%
11/09/2018	60	10/08/2018	13/09/2018	3.218.012,45	2.515.604,84	702.407,61	309.777.546,81	0,22623283800%
08/10/2018	61	10/09/2018	10/10/2018	3.209.252,94	1.991.509,66	1.217.743,28	308.559.803,54	0,39310249800%
09/11/2018	62	10/10/2018	13/11/2018	3.204.423,00	2.352.426,31	851.996,69	307.707.806,85	0,27612044100%
10/12/2018	63	10/11/2018	12/12/2018	3.196.571,25	2.272.350,46	924.220,79	306.783.586,06	0,30035662600%
09/01/2019	64	10/12/2018	11/01/2019	3.186.289,19	2.192.183,47	994.105,72	305.789.480,34	0,32404136500%
08/02/2019	65	10/01/2019	12/02/2019	3.175.785,75	2.185.079,89	990.705,86	304.798.774,48	0,32398297500%
12/03/2019	66	10/02/2019	14/03/2019	3.169.272,98	2.323.752,63	845.520,35	303.953.554,13	0,27740280400%
08/04/2019	67	10/03/2019	10/04/2019	3.162.351,49	1.954.066,23	1.208.285,26	302.744.968,87	0,39752338400%
09/05/2019	68	10/04/2019	13/05/2019	3.362.696,32	2.235.701,06	1.126.995,27	301.617.973,60	0,37225895800%
10/06/2019	69	10/05/2019	12/06/2019	3.353.727,46	2.299.502,55	1.054.224,90	300.563.748,70	0,34952323500%
08/07/2019	70	10/06/2019	10/07/2019	3.344.789,97	2.004.079,43	1.340.710,54	299.223.038,16	0,44606528400%
08/08/2019	71	10/07/2019	12/08/2019	3.336.651,96	2.209.692,42	1.126.959,54	298.096.078,62	0,37662860100%
09/09/2019	72	10/08/2019	11/09/2019	3.324.645,22	2.272.652,01	1.051.993,20	297.044.085,41	0,35290407300%
08/10/2019	73	10/09/2019	10/10/2019	3.315.007,81	2.051.591,12	1.263.416,70	295.780.668,72	0,42532969200%
08/11/2019	74	10/10/2019	12/11/2019	3.310.214,91	2.184.271,32	1.125.943,58	294.654.725,13	0,38066841500%
09/12/2019	75	10/11/2019	11/12/2019	3.303.374,88	2.175.956,49	1.127.418,39	293.527.306,74	0,38262355700%
09/01/2020	76	10/12/2019	13/01/2020	3.293.163,17	2.167.630,77	1.125.532,40	292.401.774,34	0,38345066300%
10/02/2020	77	10/01/2020	12/02/2020	3.281.036,50	2.229.239,26	1.051.797,24	291.349.977,09	0,35970959600%
09/03/2020	78	10/02/2020	11/03/2020	3.272.837,67	1.942.644,44	1.330.193,23	290.019.783,86	0,45656198100%
08/04/2020	79	10/03/2020	13/04/2020	3.264.408,50	2.072.394,37	1.192.014,13	288.827.769,73	0,41101131700%
11/05/2020	80	10/04/2020	13/05/2020	3.487.327,30	2.271.073,55	1.216.253,75	287.611.515,98	0,42110000400%
08/06/2020	81	10/05/2020	10/06/2020	3.478.470,10	1.917.717,37	1.560.752,73	286.050.763,25	0,54266002700%
08/07/2020	82	10/06/2020	10/07/2020	3.469.643,76	2.044.032,94	1.425.610,82	284.625.152,43	0,49837686200%
10/08/2020	83	10/07/2020	12/08/2020	3.459.259,88	2.238.028,07	1.221.231,82	283.403.920,61	0,42906672300%
09/09/2020	84	10/08/2020	11/09/2020	3.448.399,52	2.025.119,40	1.423.280,13	281.980.640,48	0,50220904600%
08/10/2020	85	10/09/2020	13/10/2020	3.441.077,02	1.947.552,59	1.493.524,43	280.487.116,06	0,52965495300%
10/11/2020	86	10/10/2020	12/11/2020	3.428.692,42	2.205.490,39	1.223.202,03	279.263.914,03	0,43609918400%
08/12/2020	87	10/11/2020	10/12/2020	3.419.716,39	1.862.057,77	1.557.658,62	277.706.255,41	0,55777296700%
11/01/2021	88	10/12/2020	13/01/2021	3.411.936,45	2.250.062,17	1.161.874,28	276.544.381,13	0,41838246400%
08/02/2021	89	10/01/2021	10/02/2021	3.404.057,82	1.843.924,65	1.560.133,17	274.984.247,96	0,56415290900%
08/03/2021	90	10/02/2021	10/03/2021	3.395.323,59	1.833.522,09	1.561.801,49	273.422.446,47	0,56796034800%
09/04/2021	91	10/03/2021	13/04/2021	3.384.345,38	2.084.542,93	1.299.802,45	272.122.644,01	0,47538249600%
10/05/2021	92	10/04/2021	12/05/2021	3.601.089,32	2.009.562,32	1.591.527,00	270.531.117,02	0,58485650900%
09/06/2021	93	10/05/2021	11/06/2021	3.591.549,02	1.933.134,20	1.658.414,82	268.872.702,20	0,61302183500%
08/07/2021	94	10/06/2021	12/07/2021	3.581.848,95	1.857.020,13	1.724.828,82	267.147.873,38	0,64150388000%
09/08/2021	95	10/07/2021	11/08/2021	3.572.637,26	2.036.706,27	1.535.931,00	265.611.942,38	0,57493663600%
09/09/2021	96	10/08/2021	13/09/2021	3.558.367,60	1.961.482,31	1.596.885,29	264.015.057,09	0,60120989800%
08/10/2021	97	10/09/2021	13/10/2021	3.553.266,88	1.823.469,89	1.729.796,99	262.285.260,11	0,65518876300%
09/11/2021	98	10/10/2021	11/11/2021	3.540.473,76	1.999.634,23	1.540.839,52	260.744.420,58	0,58746706600%
08/12/2021	99	10/11/2021	10/12/2021	3.530.690,89	1.800.880,62	1.729.810,27	259.014.610,32	0,66341218700%
10/01/2022	100	10/12/2021	12/01/2022	3.522.282,62	2.036.650,53	1.485.632,09	257.528.978,23	0,57357076800%
08/02/2022	101	10/01/2022	10/02/2022	3.513.860,53	1.778.672,56	1.735.187,97	255.793.790,26	0,67378358000%
09/03/2022	102	10/02/2022	11/03/2022	3.505.363,26	1.766.688,16	1.738.675,11	254.055.115,15	0,67971748000%
08/04/2022	103	10/03/2022	12/04/2022	3.493.246,22	1.815.401,64	1.677.844,58	252.377.270,57	0,66042542700%
09/05/2022	104	10/04/2022	11/05/2022	2.882.834,10	1.863.747,34	1.019.086,76	251.358.183,81	0,40379498300%
08/06/2022	105	10/05/2022	10/06/2022	2.874.609,54	1.796.130,17	1.078.479,37	250.279.704,45	0,42906077200%
08/07/2022	106	10/06/2022	12/07/2022	2.865.809,59	1.788.423,68	1.077.385,91	249.202.318,54	0,43047274200%
08/08/2022	107	10/07/2022	10/08/2022	2.855.687,11	1.840.301,06	1.015.386,06	248.186.932,49	0,40745449700%
09/09/2022	108	10/08/2022	13/09/2022	2.847.465,01	1.892.150,12	955.314,88	247.231.617,60	0,38491747900%
10/10/2022	109	10/09/2022	13/10/2022	2.838.910,14	1.825.747,89	1.013.162,25	246.218.455,35	0,40980286400%
09/11/2022	110	10/10/2022	11/11/2022	2.831.916,86	1.759.403,22	1.072.513,65	245.145.941,70	0,43559433600%

08/12/2022	111	10/11/2022	12/12/2022	2.823.236,59	1.693.146,78	1.130.089,81	244.015.851,89	0,46098654600%
09/01/2023	112	10/12/2022	11/01/2023	2.813.836,92	1.860.350,26	953.486,67	243.062.365,22	0,39074783800%
08/02/2023	113	10/01/2023	10/02/2023	2.806.191,76	1.736.850,74	1.069.341,02	241.993.024,21	0,43994512100%
08/03/2023	114	10/02/2023	10/03/2023	2.798.909,73	1.613.545,36	1.185.364,37	240.807.659,84	0,48983410800%
11/04/2023	115	10/03/2023	13/04/2023	2.790.535,44	1.951.098,31	839.437,13	239.968.222,71	0,34859236900%
09/05/2023	116	10/04/2023	11/05/2023	2.975.135,91	1.600.044,52	1.375.091,40	238.593.131,31	0,57303062100%
09/06/2023	117	10/05/2023	13/06/2023	2.967.440,96	1.761.954,68	1.205.486,28	237.387.645,03	0,50524768800%
10/07/2023	118	10/06/2023	12/07/2023	2.960.135,71	1.753.052,45	1.207.083,27	236.180.561,76	0,50848613700%
08/08/2023	119	10/07/2023	10/08/2023	2.952.835,95	1.631.225,69	1.321.610,27	234.858.951,50	0,55957622200%
11/09/2023	120	10/08/2023	13/09/2023	2.944.846,52	1.902.900,03	1.041.946,49	233.817.005,00	0,44364776600%
09/10/2023	121	10/09/2023	11/10/2023	2.937.925,56	1.559.029,83	1.378.895,74	232.438.109,27	0,58973287000%
09/11/2023	122	10/10/2023	13/11/2023	2.930.510,21	1.716.501,28	1.214.008,93	231.224.100,34	0,52229341100%
08/12/2023	123	10/11/2023	12/12/2023	2.922.554,29	1.596.992,95	1.325.561,34	229.898.539,00	0,57327991900%
09/01/2024	124	10/12/2023	11/01/2024	2.914.397,34	1.752.721,40	1.161.675,94	228.736.863,06	0,50529940000%
08/02/2024	125	10/01/2024	14/02/2024	2.906.052,90	1.634.485,00	1.271.567,90	227.465.295,16	0,55590860300%
08/03/2024	126	10/02/2024	12/03/2024	2.899.387,11	1.571.032,05	1.328.355,05	226.136.940,11	0,58398141600%
08/04/2024	127	10/03/2024	10/04/2024	2.892.628,04	1.669.968,61	1.222.659,42	224.914.280,68	0,54067213500%
09/05/2024	128	10/04/2024	13/05/2024	3.088.127,41	1.660.939,56	1.427.187,85	223.487.092,83	0,63454745700%
10/06/2024	129	10/05/2024	12/06/2024	3.080.098,46	1.703.841,24	1.376.257,22	222.110.835,61	0,61581060600%
08/07/2024	130	10/06/2024	10/07/2024	3.071.757,89	1.480.976,19	1.590.781,69	220.520.053,92	0,71621075600%
08/08/2024	131	10/07/2024	12/08/2024	3.061.024,38	1.628.489,22	1.432.535,16	219.087.518,76	0,64961672700%
09/09/2024	132	10/08/2024	11/09/2024	3.050.852,85	1.670.299,36	1.380.553,49	217.706.965,27	0,63013789800%
08/10/2024	133	10/09/2024	10/10/2024	3.042.457,24	1.503.634,30	1.538.822,94	216.168.142,34	0,70683220200%
08/11/2024	134	10/10/2024	12/11/2024	3.034.328,73	1.596.351,36	1.437.977,37	214.730.164,97	0,66521243700%
09/12/2024	135	10/11/2024	11/12/2024	3.027.717,16	1.585.732,24	1.441.984,92	213.288.180,05	0,67153346600%
09/01/2025	136	10/12/2024	13/01/2025	3.020.781,92	1.575.083,51	1.445.698,40	211.842.481,64	0,67781458900%
10/02/2025	137	10/01/2025	12/02/2025	3.013.097,56	1.615.063,99	1.398.033,57	210.444.448,08	0,65994013800%
12/03/2025	138	10/02/2025	14/03/2025	3.005.707,83	1.503.772,89	1.501.934,94	208.942.513,14	0,71369663200%
08/04/2025	139	10/03/2025	10/04/2025	2.998.430,77	1.343.257,57	1.655.173,20	207.287.339,94	0,79216678800%
09/05/2025	140	10/04/2025	13/05/2025	3.201.857,96	1.530.768,71	1.671.089,25	205.616.250,69	0,80617043600%
09/06/2025	141	10/05/2025	11/06/2025	3.192.980,60	1.518.428,10	1.674.552,49	203.941.698,19	0,81440668600%
08/07/2025	142	10/06/2025	10/07/2025	3.184.571,43	1.408.561,88	1.776.009,55	202.165.688,65	0,87084179500%
08/08/2025	143	10/07/2025	12/08/2025	3.175.093,63	1.492.946,51	1.682.147,12	200.483.541,52	0,83206360800%
08/09/2025	144	10/08/2025	10/09/2025	201.964.065,2 4	1.480.524,24	200.483.541,5 2	-	100,0000000000 %