
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI
DA 380ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/MF nº 03.767.538/0001-14**

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 380ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

I - PARTES:

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

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizedora”); e

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 Av. das Américas, 3434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” e, individualmente e indistintamente, como “Parte”)

RESOLVEM firmar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 380ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários CRI 3 (conforme abaixo definidos) representados integralmente pela CCI (conforme abaixo definida) e a correspondente emissão dos CRI 3 (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), e com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

“ <u>Agente Fiduciário</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. acima qualificada;
“ <u>Ajuste do Valor da Cessão</u> ”:	Significam os acertos financeiros do Valor da Cessão por conta do descasamento entre o índice de atualização monetária dos Créditos Imobiliários CRI 3 e dos indexadores dos CRI 3 (Taxa DI), que a Cedente pagará à Emissora, ou a Emissora pagará à Cedente, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no subitem 2.3.1. do Contrato de Cessão.
“ <u>Alienação Fiduciária da Fração Ideal de Imóvel</u> ”:	Significa a garantia de alienação fiduciária da Fração Ideal do Imóvel outorgada pela Cedente e pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal;
“ <u>Alienações Fiduciárias CRI 2</u> ”:	Significa a alienação fiduciária das Quotas CVC CRI 2 e da Quota de Titularidade da Berrini outorgada em favor da Brazilian Securities para garantir as obrigações referentes ao CRI 2;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI 3</u> ”:	Significa a assembleia geral de Titulares de CRI 3, realizada na forma da Cláusula Quinze deste Termo de Securitização.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	Significa o ITAU UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/4816-09, instituição financeira responsável pela liquidação do CRI 3;
“ <u>BI Securitizadora</u> ”:	Significa a B.I. COMPANHIA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação de B.I. COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS) , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Carijós, n.º 218, Água Branca, CEP 05033-01, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.112.325/0001-05;

“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI 3 subscreverão os CRI 3;
“ <u>Brazilian Securities</u> ”:	Significa a BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1374, 14º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14;
“ <u>BRE LLC</u> ”:	Significa a BRAZIL REAL ESTATE COMMERCIAL PROPERTIES LLC , sociedade constituída nos termos da lei do Estado da Florida, Estados Unidos da América;
“ <u>CCI</u> ”:	Significa 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários CRI 3;
“ <u>Cedente</u> ” ou “ <u>Promitente Vendedora</u> ” ou “ <u>Interamerican Realty</u> ”:	Significa a INTERAMERICAN REALTY LLP , sociedade constituída de acordo com as leis do Estado Unidos da América e do Estado de Utah, com sede em 50 West 3900 South, Suite 2B, Salt Lake City, Utah, Estado Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.111.556/0001-02;
“ <u>Cessão Fiduciária CRI 2</u> ”:	Significa a cessão fiduciária outorgada em favor da Brazilian Securities dos Recebíveis CRI 2, de forma a garantir o cumprimento de todas as obrigações no âmbito do CRI 2;
“ <u>Cessão Fiduciária CRI 3</u> ”:	Significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios outorgada pela Cedente em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do item 3.2. do Contrato de Cessão;
“ <u>CETIP</u> ”:	Significa a 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;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme

	em vigor;
“ <u>Complexo WTC</u> ”:	Significa o Complexo World Trade Center, situado nos Imóveis;
“ <u>Condomínio Civil WTC</u> ”:	Significa o Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo, registrado sob o R.34 na matrícula nº 125.497 do 15º RGI, representado pelas Quotas, que correspondem a frações ideais dos Imóveis;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	Significa a conta corrente nº 02379-5, agência 0910, do Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal</u> ”:	Significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 06 de dezembro de 2016, entre a Cedente, a Devedora e a Emissora, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária da Fração Ideal em garantia às Obrigações Garantidas;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual a Cedente cedeu e transferiu à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários CRI 3 bem como cedeu fiduciariamente à Emissora os Direitos Creditórios;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Subscrição e Colocação Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, da 380ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder em 06 de dezembro de 2016, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição dos CRI 3, sob regime de melhores esforços de colocação;
“ <u>Coobrigação</u> ”:	Significa a coobrigação assumida pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão, nos termos do artigo 296 do Código Civil Brasileiro, pela qual a Cedente responderá, solidariamente

	com a Devedora, pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários CRI 3 representados integralmente pela CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento, sem prejuízo e independentemente da execução das Garantias;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Significa a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA. , instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86;
“ <u>Créditos Imobiliários CRI 1</u> ”:	Significam os créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação e contratos assemelhados celebrados entre a Cedente e os locatários, cedidos pela Cedente, relacionada à participação de 118 (cento e dezoito) Quotas, ou 39,33% (trinta e nove inteiros e trinta e três centésimos por cento), do Condomínio Civil WTC e que serviram de lastro ao CRI 1;
“ <u>Créditos Imobiliários CRI 2</u> ”:	Significam os créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo o principal e todos os seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no CVC CRI 2 e que serviram de lastro ao CRI 2;
“ <u>Créditos Imobiliários CRI 3</u> ”:	Significam os créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição da Fração Ideal, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do CVC CRI 3, que serão Lastro dos CRI 3;
“ <u>CRI 1</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão da BI Securitizadora, com lastro nos Créditos

	Imobiliários CRI 1;
“ <u>CRI 2</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 212ª Série 1ª Emissão da Brazilian Securities, com lastro nos Créditos Imobiliários CRI 2;
“ <u>CRI 3</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 380ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários CRI 3, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97, no âmbito do presente Termo de Securitização;
“ <u>CRI 3 em Circulação</u> ”:	A totalidade dos CRI 3 em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora ou a Cedente possuírem 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 Assembleia de Titulares de CRI 3 e demais finalidades previstas neste Termo.
“ <u>CVC CRI 2</u> ”:	Significa a “ <i>Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóveis</i> ” celebrada em 04 de março de 2011, entre a Interamerican Realty, Berrini e Brazilian Securities, pela qual a Berrini, já titular de 1 (uma) Quota, se comprometeu a adquirir as Quotas CVC CRI 2;
“ <u>CVC CRI 3</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças</i> ” celebrado em 06 de dezembro de 2016, entre a Promissária Compradora e a Promitente Vendedora, tendo como objeto o compromisso da Devedora em adquirir a Fração Ideal, mediante o pagamento do Preço de Aquisição à Promitente Vendedora;
“ <u>CVM</u> ”:	Significa Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data da Integralização dos CRI 3</u> ”:	Significa a data da integralização dos CRI 3 feita pelos seus investidores;
“ <u>Data de Emissão dos CRI 3</u> ”:	Significa o dia 09 de dezembro de 2016;

“ <u>Data de Vencimento dos CRI 3</u> ”:	Significa o dia 28 de novembro de 2031;
“ <u>Despesas</u> ”:	Significa todos e quaisquer outros custos e despesas necessárias para a realização da emissão dos CRI 3, tais como honorários do assessor legal, comissões do coordenador líder da oferta dos CRI 3 e outras despesas, taxas e emolumentos devidos para a conclusão da Oferta Pública Restrita (incluindo as despesas oriundas da transferência da CCI na CETIP);
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Berrini</u> ” ou “ <u>Promissária Compradora</u> ”:	Significa a BERRINI COMMERCIAL PROPERTIES LLC , sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América e do Estado da Flórida, com sede em 2750 N.E., 185th Street, Suite 306, Aventura, Florida, Estados Unidos da América, 33180, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 13.333.569/0001-10;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”:	Significam todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos das Quotas Alienadas Fiduciariamente CRI 3, os quais incluem todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Quotas Alienadas Fiduciariamente CRI 3, tais como alugueis, alugueis percentuais, luvas, <i>res sperata</i> ou equivalentes, contratos de “ <i>namings rights</i> ” (direitos de aposição de nome ou marca) ou equivalentes, todos os encargos, juros correções monetárias e multas, bem como (a) a quota-parte com relação à indenização a ser recebida, em caso de sinistro, em razão das apólices de seguro existentes com relação ao Complexo WTC; e (b) da locação de espaços a serem construídos em áreas de futura expansão do Shopping Center D&D ou qualquer outra área do Complexo WTC
“ <u>Documentos da Oferta Pública Restrita</u> ” ou “ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o CVC CRI 3; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal; (v) o Instrumento de Penhor; (vi)

	este Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os Boletins de Subscrição; e (ix) a declaração de investidor profissional;
“ <u>Emissão</u> ”:	Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 380ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	Significa a BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado entre a Interamerican Realty e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Interamerican Realty para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários CRI 3;
“ <u>Escriturador</u> ”:	Significa a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI 3;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa qualquer um dos eventos previstos no item 12.1. abaixo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável;
“ <u>Eventos de Multa Indenizatória</u> ”:	Significam os eventos previstos no item 6.2. do Contrato de Cessão, que acarretarão no pagamento da Multa Indenizatória pela Cedente à Emissora;
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória</u> ”:	Significa qualquer um dos eventos que poderão gerar a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários CRI 3, conforme descritos na Cláusula 6.1. do Contrato de Cessão e descritos no item 10.2. desse Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”:	Significa qualquer um dos eventos que poderão gerar o vencimento antecipado do CVC CRI 3, conforme descritos na

	Cláusula 11 abaixo;
“ <u>Fração Ideal</u> ”:	Significam as 104 (cento e quatro) Quotas do Condomínio WTC, de propriedade da Interamerican Realty, que foram objeto do CVC CRI 3, sendo essa fração ideal representativa de 34,66% (trinta e quatro inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) dos Imóveis;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Valor equivalente às 3 (três) próximas parcelas de pagamento de Juros Remuneratórios e de amortização dos CRI 3 (conforme previsto nesse Termo de Securitização), que deverão ser calculadas de modo proforma pela Emissora, o qual será mantido na Conta Centralizadora
“ <u>Garantias</u> ”:	Significam, quando mencionados em conjunto, a Alienação Fiduciária da Fração Ideal de Imóvel, a Cessão Fiduciária CRI 3, o Penhor, a Coobrigação e o Regime Fiduciário;
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”:	Significa o Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóveis</u> ”:	Significam os imóveis matriculados sob nº 150.875, 150.876, 150.877, 150.878, 150.880, 150.881, 150.882, 150.883, 150.884, 150.885 e 150.886 junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
“ <u>Índices Substitutos</u> ”:	Significa o IPC/FIPE, o IGPM/FGV ou qualquer outro índice que venha a substituir o IPCA/IBGE, por força de lei ou regulamento aplicável;
“ <u>Instrução CVM nº 28/83</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 358/02</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
“ <u>Instrumento de Penhor</u> ”:	Significa o “ <i>Membership Interest Pledge Agreement</i> ” tendo por objeto as cotas societárias da Berrini;

“Investidores Profissionais”, “Investidores” ou “Investidor”:	Significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13;
“Investidores Qualificados”:	Significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM nº 539/13;
“IPC/FIPE”:	Significa o Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
“IPCA/IBGE”:	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“Juros Remuneratórios”:	Significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, conforme previstos no item 5.3. abaixo;
“Lei das Sociedades por Ações”:	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“Lei nº 10.931/11”:	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“Lei nº 9.514/97”:	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“Multa Indenizatória”:	Significa a multa compensatória que deverá ser paga pela Cedente à Emissora, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, nos termos previstos no subitem 6.2.1. do Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra Compulsória;
“Obrigações Garantidas”:	Significam, em conjunto, (i) o adimplemento da totalidade das obrigações assumidas pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Coobrigação, Ajuste do Valor da Cessão, Recompra Compulsória, Multa Indenizatória e Despesas; (ii) o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários CRI 3 no âmbito do CVC CRI 3; e (iii) o adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente na Escritura de Emissão de CCI;

<p>“<u>Oferta Pública Restrita</u>”:</p>	<p>Significa a distribuição pública dos CRI 3, que será realizada com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;</p>
<p>“<u>Pagamento Antecipado</u>”</p>	<p>Significa a amortização antecipada dos CRI 3, o que será realizado, inclusive, em decorrência do item 3.2.4. do Contrato de Cessão;</p>
<p>“<u>Partes</u>”:</p>	<p>Significam as partes deste Termo de Securitização, quais sejam, a Emissora e o Agente Fiduciário;</p>
<p>“<u>Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários CRI 3 representados integralmente pela CCI, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI 3 a que estão afetados;</p>
<p>“<u>Penhor</u>”:</p>	<p>Significa o penhor sobre todas as quotas societárias de emissão da Berrini e titularidade da Interamerican Realty e da BRE LLC, que correspondem a 100% (cem por cento) do capital social da Berrini, que será outorgado em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do Instrumento de Penhor;</p>
<p>“<u>Preço de Aquisição</u>”:</p>	<p>Significa o valor certo e ajustado para a aquisição da Fração Ideal pela Promissária Compradora, que, em 06 de dezembro de 2016, equivale a R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais);</p>
<p>“<u>Prêmio</u>”:</p>	<p>Significa o prêmio que deverá ser pago pela Cedente para efetivar a Recompra dos Créditos Imobiliários CRI 3 e que terá os seguintes valores: (a) 3,0% (três por cento) sobre o Valor de Recompra, no caso de Recompra dos Créditos Imobiliários CRI 3 entre o 13º mês e o 24º mês; (b) 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre o Valor de Recompra, no caso de Recompra dos Créditos Imobiliários CRI 3 entre o 25º mês e o 36º mês; (c) 2,0% (dois por cento) sobre o Valor de Recompra, no caso de Recompra dos Créditos Imobiliários CRI</p>

	3, entre o 37º mês e o 48º mês; (d) 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) sobre o Valor de Recompra, no caso de Recompra dos Créditos Imobiliários CRI 3 entre o 49º mês e o 60º mês; (e) 1,0% (um por cento por cento) sobre o Valor de Recompra, no caso de Recompra dos Créditos Imobiliários CRI 3 entre o 61º mês e o 72º mês; e (f) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o Valor de Recompra, no caso de Recompra dos Créditos Imobiliários CRI 3 a partir do 73º mês;
<u>“Quotas Alienadas Fiduciariamente CRI 3”:</u>	Significam 105 (cento e cinco) Quotas, sendo a Fração Ideal e 1 Quota de titularidade da Devedora;
<u>“Quotas CVC CRI 2”:</u>	Significam as 38 (trinta e oito) Quotas do Condomínio Civil WTC equivalentes a 12,6667% (doze inteiros seis mil seiscentos e sessenta e sete milésimos por cento) dos Imóveis, as quais foram objeto do CVC CRI 2;
<u>“Quotas da Interamerican Realty Alienadas Fiduciariamente CRI 1”</u>	Significam as 66 (sessenta e seis) das Quotas alienadas fiduciariamente em favor da BI Securitizadora no âmbito do CRI 1, que, nessa data, permanecem de titularidade da Cedente;
<u>“Quotas Totais Alienadas Fiduciariamente CRI 1”:</u>	Significam as 118 (cento e dezoito) Quotas alienadas fiduciariamente pela Interamerican Realty em favor da B.I. Securitizadora, sendo: (i) 95 (noventa e cinco) Quotas em 23 de junho de 2006; e (ii) 23 (vinte e três) Quotas em 18 de agosto de 2006, sendo certo que após a cessão de quotas realizadas pela Interamerican Realty ao WTC e a APM, a Interamerican Realty passou a deter apenas as Quotas da Interamerican Realty Alienadas Fiduciariamente CRI 1 acima descrita, o WTC 37 quotas e a APM 15 quotas;
<u>“Quotas”:</u>	Significam as 300 (trezentas) quotas imobiliárias indivisíveis dos Imóveis oriundos do Condomínio Civil WTC;
<u>“Recebíveis CRI 2”:</u>	Significa os direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação e contratos assemelhados com os locatários, a que faz jus tendo em vista as Quotas CVC CRI 2 e a Quota de titularidade da Berrini;

<p><u>“Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários CRI 3”:</u></p>	<p>Significa a recompra facultativa e parcial dos Créditos Imobiliários CRI 3 que poderá ser realizada pela Cedente, de forma irrevogável e irretratável, após 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, e desde que observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão;</p>
<p><u>“Recompra dos Créditos Imobiliários CRI 3”:</u></p>	<p>Significa a recompra facultativa e total dos Créditos Imobiliários CRI 3 que poderá ser realizada pela Cedente, de forma irrevogável e irretratável, após 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, e desde que observadas as seguintes condições estabelecidas no Contrato de Cessão: (a) a recompra seja feita pelo Valor de Recompra acrescido do Prêmio; (b) a recompra seja comunicada pela Cedente com prazo de no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva recompra; e (C) no caso de recompra da não totalidade dos Créditos Imobiliários CRI 3, sem prejuízo do pagamento do Prêmio, a recompra parcial deverá observar cumulativamente: (1) o valor mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) de recompra; e (2) o saldo devedor dos CRI 3, após a referida recompra, seja de no mínimo R\$ 72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos mil reais);</p>
<p><u>“Regime Fiduciário”:</u></p>	<p>Significa, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários CRI 3, a Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel, a Cessão Fiduciária, o Penhor e a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI 3, para constituição do Patrimônio Separado;</p>
<p><u>“Resgate Antecipado Compulsório Integral”</u></p>	<p>Significa o resgate dos CRI que ocorrerá caso cumulativamente: (a) ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado ou qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória; e (b) os Titulares do CRI 3 deliberem que a Emissora deva declarar o vencimento antecipado do CVC CRI 3 ou exigir a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários CRI 3;</p>

“Taxa DI”:	Significam as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br);
“Termo” ou “Termo de Securitização”:	Significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 380ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização</i> ”;
“Titulares de CRI”:	Significam os detentores de CRI, a qualquer tempo;
“Valor de Cessão”:	Significa o valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI 3, a ser pago pela Securitizadora à Cedente para aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários CRI 3;
“Valor de Recompra”:	Significa o valor do saldo devedor dos CRI 3 para fins da Recompra dos Créditos Imobiliários CRI 3, apurado conforme este Termo de Securitização no dia da referida recompra; e
“Valor Nominal Unitário dos CRI”:	Significa o valor nominal unitário dos CRI, de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) na Data de Emissão dos CRI 3.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CRI 3

2.1. Celebração do CVC CRI 3: Nos termos do CVC CRI 3 a Devedora se comprometeu a comprar a Fração Ideal de titularidade da Cedente pelo Preço de Aquisição, passando a Cedente a ser titular dos Créditos Imobiliários CRI 3.

2.1.1. A eficácia do CVC CRI 3 está condicionada ao implemento cumulativo das seguintes condições suspensivas, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil Brasileiro: (i) formalização de termo de liberação da alienação fiduciária existente sobre as Quotas da Interamerican Realty Alienadas Fiduciariamente CRI 1, a ser firmado pela B.I. Securitizadora, com o respectivo protocolo no registro de imóveis competente; (ii) recompra pela Interamerican Realty dos Créditos Imobiliários 1 referentes às Quotas da Interamerican

Realty Alienadas Fiduciariamente CRI 1; (iii) celebração de distrato do CVC CRI 2 de forma a cancelar a promessa de compra e venda anteriormente firmada entre a Berrini e a Interamerican Realty; (iv) formalização de termo de liberação da alienação fiduciária existente sobre as Quotas CVC CRI 2, a ser firmado pela Emissora, com o respectivo protocolo no registro de imóveis competente; (v) formalização de termo de liberação da cessão fiduciária existente sobre os recebíveis dos contratos de locação de titularidade das Quotas CVC CRI 2, a ser firmado pela Emissora, com o respectivo protocolo nos cartórios de títulos e documentos competentes; (vi) notificação de todos os demais proprietários de Quotas dos Imóveis acerca da celebração do CVC CRI 3 e dos demais documentos relacionados ao CRI 3; e (vii) apresentação de termo de anuência para a celebração do CVC CRI 3 e para a celebração de todos os documentos relacionados ao CRI 3 por, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos titulares de Quotas dos Imóveis.

2.2. Cessão dos Créditos Imobiliários CRI 3: Os Créditos Imobiliários CRI 3, representados pela CCI, foram transferidos pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

2.2.1. Valor de Cessão: A Emissora pagará à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários CRI 3, o Valor de Cessão, da seguinte forma: (i) para o Agente Fiduciário, o valor necessário para a recompra parcial de 90% (noventa por cento) dos Créditos Imobiliário CRI 1 (considerando o respectivo saldo devedor de tais créditos acrescido do prêmio e abatido do valor proporcional do fundo de liquidez do CRI 1, tudo conforme previsto na assembleia de titulares de CRI 1), conforme venha a ser informado pelo próprio Agente Fiduciário na data do evento (na qualidade de administrador do patrimônio separado dos CRI 1); (ii) para a Emissora, o valor necessário para a recompra integral dos Créditos Imobiliários CRI 2, conforme venha a ser informado pela Emissora (na qualidade de securitizadora dos CRI 2); (iii) as despesas para emissão do CRI 3, conforme item 2.2.3. do Contrato de Cessão; (iv) retenção do Fundo de Reserva. e (v) o saldo do Valor da Cessão, após pagamento dos valores indicados nos subitens “(i)”, “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” acima para a conta nº 00000000000266110000, Agência 0019, mantida no Banco Rendimento, de titularidade da Interamerican Realty

2.3. Vinculação: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários CRI 3, representados pela CCI, aos CRI 3, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CRI 3

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários CRI 3 representados integralmente pela CCI vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI 3, o valor nominal de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais).

3.2. CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários CRI 3 foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante. A CCI será devidamente registrada na CETIP nos termos do Contrato de Cessão, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/11.

CLÁUSULA QUARTA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI 3

4.1. Características dos CRI 3: Os CRI 3 objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários CRI 3 representados integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: 1ª.
- (ii) Série: 380ª.
- (iii) Quantidade de CRI 3: 1.450 (um mil quatrocentos e cinquenta) CRI 3.
- (iv) Forma: Os CRI 3 serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP enquanto estiverem eletronicamente custodiados na CETIP. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 3 o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base na informações prestadas pela CETIP, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na CETIP,
- (v) Valor Total dos CRI: R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI 3.
- (vi) Valor Nominal Unitário dos CRI 3: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão dos CRI 3.
- (vii) Atualização Monetária dos CRI: Os CRI 3 não serão objeto de atualização monetária.
- (viii) Juros Remuneratórios dos CRI: Os CRI 3 farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da Data da Integralização dos CRI 3, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,00% (dois por

cento), calculado conforme fórmula constante do item 5.2. abaixo.

- (ix) Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI 3: Conforme previsto neste Termo de Securitização.
- (x) Periodicidade de Amortização de Principal dos CRI: Conforme previsto neste Termo de Securitização.
- (xi) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários CRI 3 representados integralmente pela CCI, a Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel, a Cessão Fiduciária, o Penhor e a Conta Centralizadora, nos termos deste Termo de Securitização.
- (xii) Ambiente de Depósito, Distribuição Negociação, Sistema de Registro, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: CETIP.
- (xiii) Local de Emissão dos CRI 3: São Paulo - SP.
- (xiv) Data de Emissão dos CRI 3: 09 de dezembro de 2016.
- (xv) Data de Vencimento dos CRI 3: 28 de novembro de 2031.
- (xvi) Prazo: O prazo total de 5467 (cinco mil e quatrocentos e sessenta e sete) dias contados da Data de Emissão.
- (xvii) Garantias dos Créditos Imobiliários CRI 3: a Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel, a Cessão Fiduciária, a Coobrigação e o Penhor.
- (xviii) Garantia flutuante e Coobrigação da Emissora: Não haverá.
- (xix) Riscos: Conforme Anexo IV deste Termo de Securitização

4.2. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 3 serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, conforme o disposto no Contrato de Cessão.

4.3. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários CRI 3 serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e destinados conforme previsto no presente Termo de Securitização e no Contrato de Cessão.

4.4. Classificação de Risco: Os CRI 3 desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de *rating*.

4.5. Garantias: Foram outorgadas para a Securitizadora as Garantias para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas decorrentes dos Créditos Imobiliários CRI 3.

CLAUSULA QUINTA - REMUNERAÇÃO DOS CRI 3

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário não será objeto de atualização monetária.

5.2. Juros Remuneratórios: Os CRI 3 farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da Data da Integralização dos CRI 3, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,00% (dois por cento) base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativo *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado dos CRI 3 desde a primeira Data da Integralização dos CRI 3, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida no item 5.2.1 abaixo.

5.2.1. O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = [(Fator DI \times Fator de Spread) - 1] \times VNB$$

Onde:

J = Valor dos juros acrescido de “Spread” acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Fator DI = Produtório equivalente a 100% (cem por cento) das Taxas DI entre a Data da Integralização do CRI 3, incorporação ou última Data de Pagamento dos CRI 3, se houver, inclusive, e a data de atualização, cálculo ou Data de Pagamento dos CRI 3, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, calculado pela fórmula:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

n = Número de taxas DI over utilizadas

TDI_k = Taxa DI over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI over divulgada pela CETIP, com duas casas decimais.

Fator de Spread = corresponde ao spread (Sobretaxa) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ de\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}}$$

Onde:

Spread = 2,0000 (dois inteiros)

dut = Dias úteis entre a Data de Integralização dos CRI 3 ou última Data de Pagamento dos CRI 3 e a data de cálculo ou próxima Data de Pagamento dos CRI 3.

VNB = Valor Nominal Unitário de emissão ou da última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Observações:

A taxa DI over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela CETIP;

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;

efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

o fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

para a aplicação de DI_k será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: primeira Taxa DI a ser utilizada em 21 de novembro de 2016 será a divulgada em 11 de novembro de 2016 e válida para o dia seguinte, considerando que os dias 11, 14, 16, 17 e 18, do mês de novembro, são Dias Úteis.

5.2.2. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data da Integralização dos CRI 3 (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI 3, conforme o caso.

5.2.2.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia de Titulares de CRI 3 para deliberar, com aprovação de Investidores representando no mínimo maioria dos CRI 3 em Circulação e em comum acordo com a Emissora e

observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM nº 13/03 e/ou regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI 3 a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Investidores, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI 3.

5.3. Pagamento da Amortização do Valor Nominal Unitário: Os CRI 3 serão amortizados mensalmente nas respectivas Datas de Pagamento dos CRI 3, conforme descrito no Anexo II a esse Termo de Securitização.

5.4. Multa e Juros Moratórios: Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI 3, desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento.

5.5. Local de Pagamentos: Os pagamentos dos CRI 3 referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI 3 serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI 3 não estejam custodiados na CETIP nas Datas de Pagamento dos CRI 3, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI 3.

5.6. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI 3 para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora nos termos da Cláusula Dezessete abaixo, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

5.7. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI 3 (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

CLÁUSULA SEXTA - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 3

6.1. Depósito: Os CRI 3 serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

6.2. Oferta Pública Restrita: Os CRI 3 serão objeto da Oferta Pública Restrita, sob regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta Pública Restrita será registrada na ANBIMA exclusivamente para informar a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 1º, §1º inciso I e §2º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários” vigente desde 3 de fevereiro de 2014, na forma da Deliberação ANBIMA nº 02, de 06 de outubro de 2014, conforme atualizada pela Deliberação ANBIMA nº 5 de 30 de julho de 2015.

6.2.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

6.2.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09.

6.2.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI 3 da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

6.2.4. Os CRI 3 serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração de investidor profissional a ser prevista no Boletim de Subscrição dos Titulares dos CRI 3, atestando que estão cientes de que, dentre outras declarações: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI 3 ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

6.3. Encerramento: A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI 3 pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

6.3.1. Tendo em vista que os CRI 3 serão distribuídos pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação, poderá ocorrer a distribuição parcial dos CRI 3.

6.3.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores (se a página da CVM estiver disponível) e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

6.3.3. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

6.4. Lock Up: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados entre os Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476/09, condicionado, ainda, ao cumprimento pela Emissora das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476/09, sendo que a negociação dos CRI 3 deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.4.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI 3 da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e apresente prospecto da referida oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.5. Mercado Secundário: Observada o item 6.3. acima, os CRI 3 poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução

CVM nº 476/09.

6.6. Declarações: As declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, encontram-se anexas ao presente Termo como Anexos V, VI, VII e VIII, respectivamente.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 3

7.1. Subscrição e Integralização: Os CRI 3 serão subscritos e integralizados na data de assinatura dos Boletins de Subscrição, na forma do item 7.1.1 abaixo.

7.1.1. A integralização dos CRI 3 será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário.

7.1.2. A integralização da totalidade dos CRI 3 será realizada via CETIP.

CLÁUSULA OITAVA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários CRI 3, representados integralmente pela CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, as Garantias e a Conta Centralizadora.

8.1.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/11 e nos termos da declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

8.2. Separado: Os Créditos Imobiliários CRI 3, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI 3.

8.3. Ação ou Execução dos Créditos Imobiliários CRI 3: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários CRI 3, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação

ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI 3.

8.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários CRI 3 ao Regime Fiduciário: Os Créditos Imobiliários CRI 3 representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI 3 e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI 3, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.2. Responsabilização por Prejuízos: A Emissora não oferece, na presente Emissão, direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Cedente, da Devedora ou de quaisquer terceiros. A Emissora somente responderá única e exclusivamente pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária, ou ainda por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.2.1. A Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) do CVC CRI 3, assim como caberá ao Agente Fiduciário a guarda e conservação de cópias simples (PDFs) dos

Documentos da Oferta Pública Restrita;

(ii) a custódia desse Termo de Securitização, bem como de uma via do CVC CRI 3, do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal e do Contrato de Cessão será realizada pela Emissora; e

(iii) a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários CRI 3 representados integralmente pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, para, especialmente receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários CRI 3, na Conta Centralizadora, deles dando quitação, bem como emitir os termos de liberação de garantia, sob ciência do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais.

9.3. Competência da Emissora: Com relação à administração dos Créditos Imobiliários CRI 3 representados integralmente pela CCI, compete à Emissora:

(i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas no CVC CRI 3; e

(ii) desde que aprovado pelos Titulares dos CRI, diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança da CCI e/ou dos Créditos Imobiliários CRI 3 inadimplidos que a representam integralmente.

9.4. Insuficiência do Patrimônio Separado: A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

9.4.1. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos, ressalvado a esta os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA DEZ - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL

10.1. Amortização Extraordinária: A Emissora poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária dos CRI 3 vinculados ao presente Termo de Securitização, apenas caso receba os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários CRI 3 de forma antecipada, inclusive em decorrência do Pagamento Antecipado, da ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, ou da Recompra dos Créditos Imobiliários CRI 3.

10.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão, mensalmente, após o pagamento da parcela do Preço de Aquisição devido em determinada data, todos os valores dos Direitos Creditórios remanescentes (abatido dos eventuais valores para recomposição do Fundo de Reserva), serão utilizados para amortização antecipada dos Créditos Imobiliários CRI 3, a título de antecipação dos valores do Preço de Aquisição devidos pela Devedora à Cedente no âmbito da CVC CRI 3 (com redução do valor da parcela mensal), na mesma data da realização do pagamento da parcela programada do mês. Todos os pagamentos mencionados acima serão utilizados para amortização extraordinária dos CRI 3.

10.2. Resgate Antecipado Compulsório Integral: Os CRI 3 serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado previstos no item 4.1. do CVC CRI 3 ou na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória previstos no item 6.1. do Contrato de Cessão.

10.2.1. São Eventos de Vencimento Antecipado do CVC CRI 3: (i) não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista no CVC CRI 3 na respectiva data de pagamento prevista; (ii) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no CVC CRI 3 Contrato ou nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI 3, não sanada no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico; (iii) ingresso com qualquer medida administrativa, judicial ou extrajudicial que questione a celebração do CVC CRI 3 e os documentos da Emissão do CRI 3, realizado por qualquer titular de Quotas dos Imóveis, bem como de qualquer credor direto ou indireto da Devedora; (iv) decretação de falência (ou similar conforme previsto pelas leis da Florida) da Devedora; (b) pedido de autofalência (ou similar conforme previsto pelas leis da Florida) da Devedora; (c) pedido de falência (ou similar conforme previsto pelas leis da Florida) da Devedora formulado por terceiros não

elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial (ou similares conforme previsto pelas leis da Florida) da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção (ou similares conforme previsto pelas leis da Florida) da Devedora; (v) realização de qualquer operação societária na Devedora, incluindo mas sem limitação, incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão (incluindo eventuais procedimentos similares conforme previsto pelas leis da Florida); (vi) redução do capital social da Devedora (incluindo eventuais procedimentos similares conforme previsto pelas leis da Florida); (vii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas no CVC CRI 3; (viii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no CVC CRI 3 e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI 3 provaram-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas; (ix) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer outra obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI 3 pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas); (x) decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI 3 pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas); (xi) protesto de títulos contra a Devedora não elidido no prazo legal, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI 3, pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Securitizadora que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro, mediante decisão judicial ou cancelamento de protesto; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo; (xii) início de procedimento administrativo ou judicial relacionado ao incentivo pela Devedora, de qualquer forma, à prostituição e/ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo; (xiii) descumprimento da Legislação Socioambiental (conforme definido no Contrato de Cessão) por parte da Devedora, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde, à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como descumprimento das obrigações anticorrupção; (xiv) descumprimento de qualquer decisão

judicial, administrativa ou arbitral transitada em julgado de natureza condenatória contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outra moeda; e (xv) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se: (a) notificada a pagar referidos débitos, a Devedora pagar no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de notificação; ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional.

10.2.2. São Eventos de Recompra Compulsória do Contrato de Cessão: (i) não pagamento, pela Cedente, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão (incluindo em relação à Coobrigação, Ajuste de Preço e Fundo de Reserva) na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 1(um) Dia Útil contados da data do respectivo vencimento; (ii) descumprimento pela Cedente de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico; (iii) ingresso com qualquer medida administrativa, judicial ou extrajudicial que questione a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária ou o CVC CRI 3, realizado por qualquer titular de Quotas dos Imóveis, bem como de qualquer credor direto ou indireto da Cedente ou da Devedora; (iv) decisão judicial transitada em julgado que questione os demais Documentos da Operação, realizado por qualquer titular de Quotas dos Imóveis, bem como de qualquer credor direto ou indireto da Cedente; (v) decretação de falência (ou similar conforme previsto pelas leis de Utah) da Cedente; (b) pedido de autofalência (ou similar conforme previsto pelas leis de Utah) da Cedente; (c) pedido de falência (ou similar conforme previsto pelas leis de Utah) da Cedente formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial (ou similar conforme previsto pelas leis de Utah) da Cedente, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção (ou similar conforme previsto pelas leis de Utah) da Cedente; (vi) realização de qualquer operação societária na Cedente, incluindo mas sem limitação, incorporação, fusão ou cisão (ou similar conforme previsto pelas leis de Utah); (vii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Cedente, das obrigações assumidas no Contrato

de Cessão; (viii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Cedente e pela Devedora no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas, incorretas ou enganosas; (ix) inadimplemento, pela Cedente, de qualquer obrigação pecuniária no mercado financeiro ou de capitais não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI 3 pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu valor correspondente em outras moedas); (x) decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Cedente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI 3 pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas); (xi) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, pela Cedente dos direitos e obrigações assumidos no CVC CRI 3, do Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem a prévia e expressa anuência da Emissora; (xii) ocorrência de sinistro total ou parcial nos Imóveis cujo prazo para reconstrução seja superior a 12 (doze) meses; (xiii) negativa da seguradora em pagar valores devidos a título de indenização em razão de sinistro total ou parcial dos Imóveis em valor igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais); (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Cedente, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI 3 (conforme definido no Termo de Securitização), pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo; (xv) existência de decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Cedente, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outra moeda; (xvi) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se: (a) notificada a pagar referidos débitos, a Devedora ou a Cedente pagarem no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de notificação; ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional; (xvii) no caso de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, que, nesse último caso, afete pelo menos 3% (três por cento) do valor

dos Direitos Creditórios; (xviii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal não seja prenotado na mesma data do pagamento do Valor da Cessão, em conjunto com a Liberação AF Quotas CRI 1 (conforme definida no Contrato de Cessão) e com a Liberação AF Quotas CRI 2 (conforme definida no Contrato de Cessão); (xix) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal ou o Contrato de Cessão não sejam registrados nos cartórios competentes, nos termos previsto nesse Contrato de Cessão; e (xx) caso a Liberação CF Quotas CRI 1 não seja protocolada no cartório de títulos e documentos na mesma data do pagamento do Valor da Cessão.

10.2.3. Caso seja verificada a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou de um Evento de Recompra Compulsória, a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil a contar do momento em que tomar ciência do evento, observado o procedimento de convocação abaixo previsto, Assembleia Geral de Titulares dos CRI 3, para deliberar acerca da decretação de vencimento antecipado das obrigações do CVC CRI 3 e/ou da decretação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários CRI 3.

10.2.3.1. Para o acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Recompra Compulsória a Emissora se baseará nas informações que venham fornecidas por terceiros, inclusive a Cedente ou a Devedora, exceto em relação às hipóteses referentes aos subitens (i), (ii), (xviii) e (xix) dos itens 10.2.1. e 10.2.2. acima.

10.2.4. Os valores recebidos pela Emissora a título de vencimento antecipado do CVC CRI 3 ou de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários CRI 3 serão integralmente utilizados para o resgate dos CRI 3 mediante o pagamento do saldo devedor dos CRI 3, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as Despesas do Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização.

10.2.5. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data em que for verificada pela Emissora a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou de um Evento de Recompra Compulsória, conforme item 10.2.3.1. deste Termo de Securitização ou conforme avisado pelo Cedente e/ou Devedora.

10.2.6. O Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI e seguirá os procedimentos da CETIP. O Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI deverá ser comunicado à CETIP com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis à sua realização.

CLÁUSULA ONZE - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) desvio de finalidade do patrimônio separado;
- (ii) 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;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI 3, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário ou previstas neste Termo, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Oferta Pública Restrita, 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 pela Devedora nos termos do CVC CRI 3;
- (vi) falta de cumprimento ou mora, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Oferta Pública Restrita, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for

enviado pelo Agente Fiduciário; e

(vii) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto no item 14.6 abaixo, sendo que, nessa hipótese, não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI 3, nos termos do item 15.2 abaixo.

11.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

11.1.2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsão legal.

11.2. Prazo para Convocação: Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, será convocada uma Assembleia de Titulares de CRI até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, para deliberar (i) pela assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (exceto no caso da alínea “vi” do item 11.1 acima), fixando-se as condições e termos para sua administração durante o prazo em que este permanecer atuando na administração do Patrimônio Separado, ou a contratação de outra securitizadora para a transferência da administração do Patrimônio Separado; (ii) pela eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia de Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da ultima publicação do edital de convocação.

11.3. Deliberações: Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 11.2 acima, os Titulares de CRI 3 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 pela própria Emissora ou por nova securitizadora, ou ainda, pelo Agente Fiduciário, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

11.3.1. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI 3 presentes na Assembleia Geral, na forma do item 14.10 abaixo. A não realização da referida Assembleia de Titulares de CRI 3, por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando, por falta de quórum de instalação e/ou deliberação em primeira e em segunda convocação, será interpretada como manifestação favorável dos Titulares dos CRI 3 à liquidação do Patrimônio Separado, hipótese em que o Agente Fiduciário poderá dar início a liquidação do Patrimônio Separado nomeando o liquidante e as formas de liquidação.

11.4. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários CRI 3 representados pela CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI 3), na qualidade de representante dos Titulares de CRI 3 e nos termos do item 11.3.1 acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI 3. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI 3), conforme deliberação dos Titulares de CRI ou conforme o disposto no item 11.3.1 acima: (a) administrar os Créditos Imobiliários CRI 3 representados pela CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado necessários à liquidação do Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários CRI 3, da CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI 3 detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários CRI 3 representados pela CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI 3 detidos.

CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Oferta Pública Restrita de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e dos Documento da Oferta Pública Restrita, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Oferta Pública Restrita de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários CRI 3, da CCI, da Conta Centralizadora, bem como beneficiária das Garantias;

(v) os Créditos Imobiliários CRI 3, conforme declaração da Cedente constante do Contrato de Cessão e de acordo com a opinião legal emitida pelos assessores legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora, a existência de qualquer fato que a impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Oferta Pública Restrita de que seja parte;

(vi) a Emissora não tem conhecimento se há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários CRI 3, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Oferta Pública Restrita;

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

(viii) este Termo de Securitização e os Documentos da Oferta Pública Restrita de que seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.2. Fatos Relevantes: A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação nos termos da Cláusula Dezessete deste Termo de

Securitização. Adicionalmente, informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

12.3. Exatidão das Informações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, nos documentos que faz parte tendo sido obtido com parecer legal emitido por escritório especializado, especificando a não existência de obstáculos de ordem legal e contratual à realização da emissão dos CRI.

12.4. Notificação dos Titulares dos CRI: A Emissora notificará imediatamente os Titulares de CRI 3 e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

- (i) utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários CRI 3 dos demais Documentos da Operação exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI 3;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iv) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (v) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (vi) manter os documentos mencionados no inciso “iii” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(vii) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder; e

(ix) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

(x) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

a) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas da Emissora), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

b) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

c) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI e que afetem os seus interesses;

d) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente aos Créditos Imobiliários objeto da Emissão ou aos Documentos da Operação, recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares dos CRI 3, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

e) declaração anual ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários CRI 3; e

f) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Instrução CVM nº 28/83, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

(xi) manter:

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

b) na forma exigida pela Lei nº 6.404/1976, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial;

c) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto.

d) manter contratada instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco mandatário e liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado por meio da CETIP;

e) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos Titulares dos CRI 3 ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;

f) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI 3 ou

informações de interesse do mercado;

12.6. Organograma: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28/83, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

12.7. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) Dias Úteis, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários CRI 3 representados integralmente pela CCI. Os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá da Securitizadora mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações constantes no presente Termo de Securitização, sendo certo que (i) verificou que as Garantias são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização; (ii) verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando os registros forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e/ou Cartório de Registros de Títulos e Documentos nos prazos previstos nos Documentos da Operação;

13.3. Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI 3, liquidação integral dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI 3, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI 3, bem como à realização dos Créditos Imobiliários CRI 3, das Garantias e dos direitos relativos à Conta Centralizadora caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, conforme o caso, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma do item 13.2 e seguintes acima, exceto

no caso da alínea (vi) do item 13.1 acima;

(iv) promover, conforme o caso, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do item 13.2 e seguintes acima, exceto no caso da alínea (vi) do item 13.1 acima;

(v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI 3, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, devendo permanecer no exercício dessas funções até que seja substituído, devendo ainda fornecer à Emissora, ou a quem esta indicar, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

(vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI 3;

(ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de suas suficiência e exequibilidade;

(xi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares do CRI 3 acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

(xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI 3, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula Dezessete abaixo;

(xiv) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI 3 a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI 3 e seus respectivos os contatos, mediante solicitação de posição de Titulares dos CRI 3 à CETIP;

(xvi) notificar os Titulares de CRI 3, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

(xvii) convocar Assembleia de Titulares de CRI 3 no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo de Securitização e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xix) disponibilizar aos Titulares de CRI 3 o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3 atualizado, realizado pela Securitizadora, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores; e

(xx) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora, justificando as razões de tal medida.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas da Devedora, durante o período de vigência dos CRI 3 e até a sua efetiva liquidação, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas semestrais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira devida 5 (cinco) dias após a data de assinatura do Termo de Securitização e as demais parcelas deverão ser pagar no mesmo dia dos semestres subsequentes.

13.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões formais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora e/ou com os titulares dos CRI (caso a Emissora esteja inadimplente). Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da Garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações. Os custos para o pagamento dessas despesas serão arcados pela Cedente, conforme previsto no Contrato de Cessão. Caso a Cedente não arque com essas despesas a Emissora estará autorizada a utilizar recursos do Fundo de Reserva para efetuar esses pagamentos.

13.5.2. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a

30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.5.3. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou conference call, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Aliações Fiduciárias de Imóveis, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado e/ou pelos titulares dos CRI (caso a Emissora esteja inadimplente), observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

13.5.4. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste ou inadimplência da Securitizadora, pelos titulares dos CRI.

13.5.5. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

13.5.6. As parcelas acima previstas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do

Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.5.7. As remunerações definidas acima continuarão sendo devidas e calculadas pro rata die, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

13.5.8. As parcelas acima previstas serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGPM, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI 3 vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

13.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(i) com quorum qualificado de aprovação equivalente ao voto de 2/3 (dois terços) dos CRI 3 em Circulação; ou

(ii) com quorum simples de aprovação equivalente a deliberação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI 3 em Circulação detidos pelos Titulares de CRI 3 presentes na Assembleia de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

13.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização, cuja remuneração será estabelecida nos termos do aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.9. Aditamento por Substituição do Agente Fiduciário: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.10. Atos e Manifestações do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI 3 e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo.

13.11. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário e a Emissora responderão, conforme aplicável pelos prejuízos que causarem por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, desde que arbitrados em juízo por sentença transitada em julgado, da qual não caibam recursos em qualquer instância.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI 3

14.1. Assembleia de titulares de CRI 3: Os Titulares de CRI 3 poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI 3, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI 3.

14.2. Quorum para Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI 3 poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI 3 que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI 3 em Circulação.

14.3. Propostas de Deliberação: Observado o disposto no item 14.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI 3 toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Créditos Imobiliários CRI 3, às Garantias e/ou aos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI 3 deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora ou à Cedente.

14.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI 3 mencionada no item 14.3 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 20 (vinte) dias de antecedência para convocação da referida Assembleia de Titulares de CRI 3, cujo quorum deve corresponder ao quorum estabelecido nos itens 14.10 ou 14.11 deste Termo, conforme o caso, exceto se de outra forma estabelecida neste

Termo de Securitização.

14.3.2. Após tomar conhecimento da definição tomada pelos Titulares de CRI 3, seja através do Agente Fiduciário ou por conta própria, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização. Caso os Titulares de CRI 3 não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo, a Emissora e o Agente Fiduciário permanecerão silentes 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 3, não podendo ser imputada à Emissora e ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.3.3. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI 3, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuirão qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI 3 por eles manifestado frente à Devedora, conforme o caso, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI 3 ou à Emissora.

14.4. Aplicação Legislativa: Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI 3, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.5. Quórum de Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI 3 instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI 3 que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI 3 em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.6. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação ou de 8 (oito) dias corridos para a segunda convocação, no jornal “O Dia”, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI 3 em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número.

14.7. Voto: Cada CRI 3 em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI 3, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

14.8. Representação: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI 3.

14.9. Presença do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia de Titulares de CRI 3 e prestará aos Titulares de CRI 3 as informações que lhe forem solicitadas.

14.10. Presidência da Assembleia de Titulares de CRI 3: A presidência da Assembleia de Titulares de CRI 3 caberá: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Securitizadora; ou (iii) ao titular do CRI 3 eleito pelos Titulares do CRI 3; ou (iv) às pessoas eleitas pelos Titulares do CRI 3.

14.11. Quorum de Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações, serão tomadas, em qualquer convocação, com quorum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI 3 presentes na referida Assembleia de Titulares de CRI 3.

14.12. Regularidade: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI 3 a que comparecerem todos os Titulares de CRI 3, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.13. Dispensa de Convocação: É dispensada a convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI 3 para (i) aprovação de atos e decisões necessários para o cumprimento de exigências legais ou de exigências apresentadas da CVM, cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes; e (ii) alteração de erro de redação que não altere materialmente o presente Termo de Securitização e os direitos dos Titulares dos CRI 3.

14.14. Envio à CVM: As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia seja divergente a esta disposição.

CLÁUSULA QUINZE - DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, as custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI 3, de uma remuneração equivalente a R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) ao ano atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI 3, e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI 3.

15.1.1. A remuneração definida no item 15.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI 3, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

15.1.2. Os valores referidos no item 15.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

- (i) todos os emolumentos da CETIP relativos tanto à CCI quanto aos CRI 3;
- (ii) emolumentos da ANBIMA relativos ao registro dos CRI 3;
- (iii) remuneração da Emissora indicada no item 15.1. acima;
- (iv) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante das CCI prevista na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão;

- (v) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, prevista no item 14.5. acima;
- (vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos da Oferta Pública Restrita a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nesse Termo de Securitização;
- (vii) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, relativas a alterações dos Documentos da Oferta Pública Restrita e os custos relacionados à assembleia geral de Titulares de CRI 3, conforme previsto nesse Termo de Securitização;
- (viii) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Emissora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Pública Restrita, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (ix) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI 3, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (x) as eventuais despesas decorrentes da sucumbência em ações judiciais relacionadas exclusivamente à Oferta Pública Restrita e aos interesses dos Titulares de CRI 3;
- (xi) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação

societária relacionada aos CRI 3, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xii) despesas com a publicações necessárias à realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI 3, na forma da regulamentação aplicável;

(xiii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora; e

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

(xv) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

15.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI 3: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 15.2., acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI 3 titulados por cada um deles.

15.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI 3: Observado o disposto nos itens 16.2 e 15.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI 3:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI 3 não compreendidas na descrição do item 15.2 acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI 3; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI 3.

15.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos

necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI 3 deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI 3 detidos pelos Titulares dos CRI 3, na data da respectiva aprovação.

15.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea (ii) do item 15.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI 3 à Emissora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI 3, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do CVC CRI 3; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do CVC CRI 3; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI 3 para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI 3 (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI 3, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal “O Dia”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

16.2. Informações Periódicas: As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, cujos

custos serão arcados pelos próprios prestadores desta Cláusula com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

16.3. Sistema de Envio de Atas: As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI 3 deliberaram pela publicação de determinada ata, observado o quórum da referida Assembleia nos termos da Cláusula Quatorze deste Termo, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

17.1. Registro do Termo: O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/11, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários CRI 3 representados pela CCI, a Alienação Fiduciária das Quotas e a Conta Centralizadora estão afetados, nos termos da declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Notificações: 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 de Securitização.

Se para a Emissora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, parte

São Paulo - SP

At.: George Verras

Tel.: (11) 40841-4754

E-mail: produtos.bs@grupopan.com

Se para o Agente Fiduciário:

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

Av. das Américas, 3434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca

CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

At.: Antonio Amaro

Tel.: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com

18.2. Meios de Notificação: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo deverão ser feitos por escrito (ou por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos: (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail).

18.3. Eficácia das Notificações: As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo, serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA DEZENOVE - RISCOS

19.1. Riscos: O investimento em CRI 3 envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, à Cedente, à Devedora, às Garantias e aos próprios CRI 3 objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo IV deste Termo de Securitização os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI 3, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão.

CLÁUSULA VINTE- DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI 3 em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. Vinculação: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.3. Alterações Futuras: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI 3, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.

20.3.1. Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Oferta Pública Restrita poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI 3, conforme previsto no item 16.14. acima.

20.4. Independência: Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.5. Culpa ou Dolo: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

CLÁUSULA VINTE E UM - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

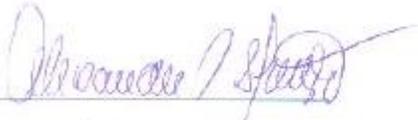
21.2. Legislação: Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor, forma e validade, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 06 de dezembro de 2016.

(Página de Assinaturas 1/2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 380ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado em São Paulo, 06 de dezembro de 2016)

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO


Nome: Alexandre Cappellini Silvestre
Cargo: Procurador

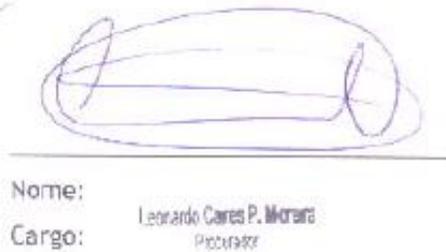

Nome: Giovanna Zoppi Scallet
Cargo: Procuradora

(Página de Assinaturas 2/2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 380ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado em São Paulo, 06 de dezembro de 2016)

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

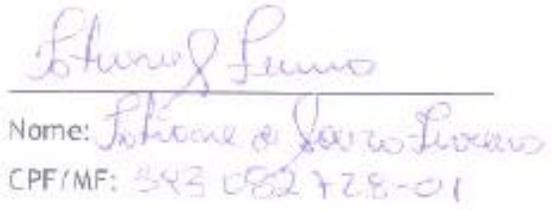


Nome: _____
Cargo: Fernando Nunes Luis
Procurador

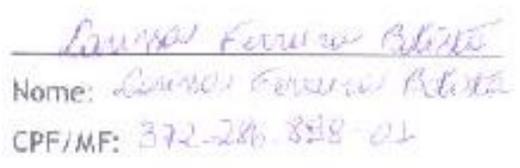


Nome: _____
Cargo: Leonardo Cares P. Miranda
Procurador

TESTEMUNHAS



Nome: Luciano de Jesus Soares
CPF/MF: 343 082 728-01



Nome: Leonardo Ferreira Batista
CPF/MF: 372-286.838-01

ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 06 de dezembro de 2016 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI)
--------------------------------------	--

SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMISSORA

INTERAMERICAN REALTY LLP

50 West 3900 South, Suite 2B, Salt Lake City, Utah, Estado Unidos da América

CNPJ/MF 07.111.556/0001-02

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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

CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91

ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, cep 22640-102, Rio de Janeiro, RJ

3. DEVEDORA

BERRINI COMMERCIAL PROPERTIES LLC

2750 N.E., 185th Street, Suite 306, Aventura, Florida, Estados Unidos da América, 33180

CNPJ/MF 13.333.569/0001-10

4. TÍTULO

“Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças”, celebrado em 06 de dezembro de 2016, entre a Emissora, na qualidade de promitente vendedora, e a Devedora, na qualidade de promissária compradora, por meio do qual a Emissora se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, a Fração Ideal, mediante o pagamento do Preço de Aquisição, no valor de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais), conforme estipulado na Promessa de Venda e Compra.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CRI 3: R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais), em 06 de dezembro de 2016.

6. IDENTIFICAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DOS IMÓVEIS

Fração ideal correspondente a 34,66% (trinta e quatro inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) da fração ideal dos imóveis matriculados sob nº 150.875, 150.876, 150.877, 150.878, 150.880, 150.881, 150.882, 150.883, 150.884, 150.885 e 150.886 junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“RGI”), todos descritos no Anexo I deste instrumento (“Imóveis”), sendo essa fração ideal representativa de 104 (cento e quatro) quotas indivisíveis de um total de 300 (trezentas) quotas

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO	180 (cento e oitenta) meses
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Preço de Aquisição será reajustado mensalmente, de acordo com a variação do IPCA, divulgada pelo IBGE, de acordo com a aplicação das fórmulas constantes do CVC CRI 3:.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Ao Preço de Aquisição Atualizado será acrescido uma taxa de juros efetiva equivalente 15,47031733% ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	28 de novembro de 2031.
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	O atraso no pagamento das Parcelas do Preço de Aquisição sujeitará a Devedora ao pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
7.6. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	180 parcelas mensais conforme Anexo I ao CVC CRI 3.

8. GARANTIAS

A CCI não possui garantia real e/ou fidejussória. No entanto, em garantia: (i) do adimplemento da totalidade das obrigações assumidas pela Emissora nesse instrumento, incluindo as obrigações de Coobrigação, Ajuste do Valor da Cessão, Recompra Compulsória, Multa Indenizatória e Despesas, conforme definidas abaixo; (ii) do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários CRI 3 no âmbito do CVC CRI 3; e (iii) do adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão de CCI; (“Obrigações Garantidas”) a Emissora e a Devedora, conforme o caso, concordaram em constituir as seguintes garantias em favor da Cessionária: (1) a alienação fiduciária da fração ideal dos Imóveis representativa de 105 (cento e cinco) Quotas do Condomínio Civil WTC, sendo a totalidade da Fração Ideal e da Quota de titularidade da Devedora (“Quotas Alienadas Fiduciariamente CRI 3” ou “Fração Ideal Alienada Fiduciariamente”), a ser outorgada pela Emissora e pela Devedora; (2) cessão fiduciária, pela Devedora, dos direitos creditórios oriundos das Quotas Alienadas Fiduciariamente CRI 3, os quais incluem todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Quotas Alienadas Fiduciariamente CRI 3, tais como alugueis, alugueis percentuais, luvas, *res sperata* ou equivalentes, contratos de *“naming rights”* (direitos de aposição de nome ou marca) ou equivalentes, todos os encargos, juros correções monetárias e multas, bem como (a) a quota-parte com relação à proporção devida à Devedora a título de indenização a ser recebida, em caso de sinistro, em razão das apólices de seguro existentes com relação ao Complexo WTC; e (b) da locação de espaços a serem construídos em áreas de futura expansão do Shopping Center D&D ou qualquer outra área do Complexo WTC (“Direitos Creditórios”); e (3) penhor sobre todas as quotas societárias de emissão da Berrini e titularidade da Interamerican Realty e da BRE LLC, que correspondem a 100% (cem por cento) do capital social da Berrini, nos termos do *“Membership Interest Pledge Agreement”* (“Penhor de Quotas Societárias”).

ANEXO II - FLUXO DE PAGAMENTOS

Nº PARCELA	DATAS DE PAGAMENTO CRI	TAXAS DE AMORTIZAÇÃO (% sobre VNb)	JUROS
1	28/12/2016	0,0000%	Sim
2	28/01/2017	0,0000%	Sim
3	28/02/2017	0,0000%	Sim
4	28/03/2017	0,0000%	Sim
5	28/04/2017	0,0000%	Sim
6	28/05/2017	0,0000%	Sim
7	28/06/2017	0,0000%	Sim
8	28/07/2017	0,0000%	Sim
9	28/08/2017	0,0000%	Sim
10	28/09/2017	0,0000%	Sim
11	28/10/2017	0,0000%	Sim
12	28/11/2017	0,0000%	Sim
13	28/12/2017	0,0000%	Sim
14	28/01/2018	0,0000%	Sim
15	28/02/2018	0,0000%	Sim
16	28/03/2018	0,0000%	Sim
17	28/04/2018	0,0000%	Sim
18	28/05/2018	0,0000%	Sim
19	28/06/2018	0,0000%	Sim
20	28/07/2018	0,0000%	Sim
21	28/08/2018	0,0000%	Sim
22	28/09/2018	0,0000%	Sim
23	28/10/2018	0,0000%	Sim
24	28/11/2018	0,0000%	Sim
25	28/12/2018	0,0000%	Sim
26	28/01/2019	0,0000%	Sim
27	28/02/2019	0,0000%	Sim
28	28/03/2019	0,0000%	Sim
29	28/04/2019	0,0000%	Sim
30	28/05/2019	0,0000%	Sim
31	28/06/2019	0,0000%	Sim
32	28/07/2019	0,0000%	Sim
33	28/08/2019	0,0000%	Sim
34	28/09/2019	0,0000%	Sim
35	28/10/2019	0,0000%	Sim

36	28/11/2019	0,0000%	Sim
37	28/12/2019	-0,1974%	Sim
38	28/01/2020	-0,3093%	Sim
39	28/02/2020	-0,0636%	Sim
40	28/03/2020	0,1205%	Sim
41	28/04/2020	0,0622%	Sim
42	28/05/2020	0,2044%	Sim
43	28/06/2020	0,0598%	Sim
44	28/07/2020	-0,1583%	Sim
45	28/08/2020	0,2660%	Sim
46	28/09/2020	0,2214%	Sim
47	28/10/2020	0,3466%	Sim
48	28/11/2020	0,3022%	Sim
49	28/12/2020	-0,1483%	Sim
50	28/01/2021	-0,2659%	Sim
51	28/02/2021	-0,0064%	Sim
52	28/03/2021	0,1885%	Sim
53	28/04/2021	0,1278%	Sim
54	28/05/2021	0,2782%	Sim
55	28/06/2021	0,1261%	Sim
56	28/07/2021	-0,1039%	Sim
57	28/08/2021	0,3468%	Sim
58	28/09/2021	0,2998%	Sim
59	28/10/2021	0,4337%	Sim
60	28/11/2021	0,3863%	Sim
61	28/12/2021	-0,0911%	Sim
62	28/01/2022	-0,2164%	Sim
63	28/02/2022	0,0592%	Sim
64	28/03/2022	0,2674%	Sim
65	28/04/2022	0,2030%	Sim
66	28/05/2022	0,3643%	Sim
67	28/06/2022	0,2034%	Sim
68	28/07/2022	-0,0420%	Sim
69	28/08/2022	0,4394%	Sim
70	28/09/2022	0,3906%	Sim
71	28/10/2022	0,5344%	Sim
72	28/11/2022	0,4853%	Sim
73	28/12/2022	-0,0252%	Sim
74	28/01/2023	-0,1590%	Sim
75	28/02/2023	0,1368%	Sim

76	28/03/2023	0,3615%	Sim
77	28/04/2023	0,2943%	Sim
78	28/05/2023	0,4694%	Sim
79	28/06/2023	0,2975%	Sim
80	28/07/2023	0,0348%	Sim
81	28/08/2023	0,5563%	Sim
82	28/09/2023	0,5054%	Sim
83	28/10/2023	0,6637%	Sim
84	28/11/2023	0,6128%	Sim
85	28/12/2023	0,0611%	Sim
86	28/01/2024	-0,0832%	Sim
87	28/02/2024	0,2398%	Sim
88	28/03/2024	0,4856%	Sim
89	28/04/2024	0,4136%	Sim
90	28/05/2024	0,6071%	Sim
91	28/06/2024	0,4209%	Sim
92	28/07/2024	0,1356%	Sim
93	28/08/2024	0,7068%	Sim
94	28/09/2024	0,6537%	Sim
95	28/10/2024	0,8301%	Sim
96	28/11/2024	0,7774%	Sim
97	28/12/2024	0,1727%	Sim
98	28/01/2025	0,0142%	Sim
99	28/02/2025	0,3718%	Sim
100	28/03/2025	0,6454%	Sim
101	28/04/2025	0,5694%	Sim
102	28/05/2025	0,7864%	Sim
103	28/06/2025	0,5839%	Sim
104	28/07/2025	0,2684%	Sim
105	28/08/2025	0,9073%	Sim
106	28/09/2025	0,8521%	Sim
107	28/10/2025	1,0533%	Sim
108	28/11/2025	0,9998%	Sim
109	28/12/2025	0,3251%	Sim
110	28/01/2026	0,1497%	Sim
111	28/02/2026	0,5535%	Sim
112	28/03/2026	0,8654%	Sim
113	28/04/2026	0,7836%	Sim
114	28/05/2026	1,0338%	Sim
115	28/06/2026	0,8088%	Sim

116	28/07/2026	0,4530%	Sim
117	28/08/2026	1,1844%	Sim
118	28/09/2026	1,1275%	Sim
119	28/10/2026	1,3638%	Sim
120	28/11/2026	1,3099%	Sim
121	28/12/2026	0,5380%	Sim
122	28/01/2027	0,3377%	Sim
123	28/02/2027	0,8089%	Sim
124	28/03/2027	1,1763%	Sim
125	28/04/2027	1,0880%	Sim
126	28/05/2027	1,3874%	Sim
127	28/06/2027	1,1321%	Sim
128	28/07/2027	0,7212%	Sim
129	28/08/2027	1,5908%	Sim
130	28/09/2027	1,5344%	Sim
131	28/10/2027	1,8275%	Sim
132	28/11/2027	1,7767%	Sim
133	28/12/2027	0,8624%	Sim
134	28/01/2028	0,6273%	Sim
135	28/02/2028	1,2031%	Sim
136	28/03/2028	1,6584%	Sim
137	28/04/2028	1,5641%	Sim
138	28/05/2028	1,9440%	Sim
139	28/06/2028	1,6463%	Sim
140	28/07/2028	1,1513%	Sim
141	28/08/2028	2,2438%	Sim
142	28/09/2028	2,1953%	Sim
143	28/10/2028	2,5873%	Sim
144	28/11/2028	2,5514%	Sim
145	28/12/2028	1,4082%	Sim
146	28/01/2029	1,1199%	Sim
147	28/02/2029	1,8760%	Sim
148	28/03/2029	2,4902%	Sim
149	28/04/2029	2,3966%	Sim
150	28/05/2029	2,9302%	Sim
151	28/06/2029	2,5721%	Sim
152	28/07/2029	1,9382%	Sim
153	28/08/2029	3,4522%	Sim
154	28/09/2029	3,4421%	Sim
155	28/10/2029	4,0479%	Sim

156	28/11/2029	4,0750%	Sim
157	28/12/2029	2,5080%	Sim
158	28/01/2030	2,1280%	Sim
159	28/02/2030	3,2764%	Sim
160	28/03/2030	4,2577%	Sim
161	28/04/2030	4,2139%	Sim
162	28/05/2030	5,1423%	Sim
163	28/06/2030	4,7187%	Sim
164	28/07/2030	3,8196%	Sim
165	28/08/2030	6,4216%	Sim
166	28/09/2030	6,6424%	Sim
167	28/10/2030	7,9788%	Sim
168	28/11/2030	8,4157%	Sim
169	28/12/2030	5,8429%	Sim
170	28/01/2031	5,3293%	Sim
171	28/02/2031	7,9176%	Sim
172	28/03/2031	10,4998%	Sim
173	28/04/2031	11,2051%	Sim
174	28/05/2031	14,4964%	Sim
175	28/06/2031	15,0247%	Sim
176	28/07/2031	14,1812%	Sim
177	28/08/2031	25,1043%	Sim
178	28/09/2031	32,5994%	Sim
179	28/10/2031	53,6418%	Sim
180	28/11/2031	100,0000%	Sim

ANEXO III - TRATAMENTO FISCAL

Os Titulares de CRI 3 não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI 3, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI 3.

Imposto de Renda

Rendimentos nas Aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI 3 é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

Pessoas Jurídicas não Financeiras

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ

correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

Com relação aos investimentos em CRI 3 realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI 3 por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Pessoas Físicas

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

Entidades Imunes e Isentas

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra

geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000) e não sejam considerados residentes em paraíso fiscal, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%.

Contribuição Social para o Programa de Integração Social - PIS e Contribuição Social sobre o Faturamento - COFINS

Na sistemática não-cumulativa, as contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

Porém, os rendimentos em CRI 3 auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à sistemática não cumulativa são classificados como receitas financeiras e, desse modo, ficam sujeitos à incidência da COFINS e da Contribuição ao PIS à alíquota zero, na forma fixada pelo Decreto nº 5.442/2005.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, também não haverá a incidência das referidas contribuições sobre os rendimentos em CRI 3, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI 3 realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas,

sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão tributados pela COFINS, à alíquota de 4%, e pelo PIS, à alíquota de 0,65%.

Ganhos nas Alienações de CRI 3

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes

Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa física na alienação de CRI. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito da incidência do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados tais como os rendimentos de renda fixa, nos termos do artigo 65, caput e §1º, da Lei nº 8.981 e em conformidade com as alíquotas regressivas acima descritas; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, sujeitos, portanto, ao IRF a ser recolhido pelo vendedor até o último dia útil do mês subsequente ao da apuração do ganho de capital, à alíquota de 15%, estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033.

Em virtude dessas divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, recomenda-se aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

No caso de Investidores residentes ou domiciliados no exterior que investirem em CRI no país (i) de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, e que (ii) não sejam domiciliados em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira, os ganhos auferidos nas operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas são isentos de tributação, conforme interpretação razoável da legislação tributária em vigor.

Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI 3, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO IV - FATORES DE RISCOS

O investimento no CRI 3 envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, à Cedente, às Garantias e aos próprios CRI 3 objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI 3, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão:

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária: A securitização de Créditos Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, 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 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 Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários CRI 3, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

(ii) 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 CRI 3, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI 3 sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários CRI 3, da CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI 3 atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iii) Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

(iv) 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. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornando o crédito mais caro inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Emissora.

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.

(v) 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.

(vi) 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 3.

(vii) Efeitos da retração do investimento externo: Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI 3

(i) Risco Tributário. 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 3 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 3 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 3;

(ii) Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações: A amortização integral dos CRI 3 depende fundamentalmente no pagamento pontual dos Créditos Imobiliários CRI 3 por parte da Devedora ou da Cedente. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca da Devedora (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento no CRI 3. A incapacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários CRI 3 pela Devedora pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI 3.

(iii) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Em função de sua natureza, os CRI 3 distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI 3 que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI 3 poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI 3 por todo o prazo da Emissão. Ainda, os CRI 3 são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476/09, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao: (i) período de vedação previsto no artigo 13 da referida instrução; e

(ii) cumprimento, pela Emissora, das obrigações estabelecidas no artigo 17 da referida instrução;

(iv) Riscos de Insuficiência das Garantias: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários CRI 3 por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI 3. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI 3 poderão ser afetados;

(v) Risco da não Constituição das Garantias: as Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro no cartório de registro de imóveis e/ou títulos competente (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos titulares dos CRI 3. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários CRI 3 não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(vi) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Oferta Pública Restrita não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

(vii) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI 3 em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual; e

(viii) Risco de Concentração: Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários CRI 3 nos prazos e condições estabelecidas no CVC CRI 3, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados.

(ix) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta dos CRI, ressalvados os quoruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

(x) Pagamento Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(xi) Utilização da Taxa DI: A Taxa DI utilizada para a Remuneração dos CRI pode ser considerada nula em decorrência da Súmula nº 176 do Superior Tribunal de Justiça: A Súmula nº 176 editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela ANBIMA/CETIP. A referida súmula não vincula as decisões do Poder Judiciário e decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela ANBIMA/CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração do CVC CRI 3. Caso se concretize esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder à Emissora uma remuneração inferior à Taxa DI, prejudicando a rentabilidade do CVC CRI 3 e dos CRI e, indiretamente, afetando os Investidores;

(xii) Risco de Insuficiência de Caixa da Interamerican Realty para Composição ou Recomposição do Fundo de Reserva. Caso o Fundo de Reserva esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Cedente deverá aportar os recursos necessários para compor ou recompor o Fundo de Reserva até que este atinja o Valor Mínimo do Fundo de Reserva. Entretanto, não há garantias de que a Cedente terá condições de realizar referido aporte. O Fundo de Reserva não é uma garantia prestada pela Cedente e sim uma obrigação de fazer por ela assumida.

(xiii) Dificuldade de Execução: Pelo fato de algumas das Partes dos Documentos da Oferta Pública Restrita não serem sediadas na República Federativa do Brasil, existem riscos relacionados à

execução dos direitos dos titulares dos CRI 3 e o tempo para a tomada de atos processuais poderá ser consideravelmente maior do que o usual para partes sediadas no Brasil, principalmente caso a Cedente e a Devedora não cumpram com suas respectivas obrigações de manter, durante todo o prazo da operação, através de renovações periódicas de procurações, procuradores locais, com poderes inclusive para recebimento de citação e representação em juízo. Ademais, a execução do Instrumento de Penhor pode ser limitada por regras legais e princípios de equidade atinentes aos Estados da Flórida e de Utah, onde estão sediados os empenhantes, Brazil Real Estate Commercial Properties LLC e Interamerican Realty.

(xiv) Risco dos Direitos Creditórios a serem depositados na conta do Condomínio Civil WTC: No presente caso, o pagamento dos recebíveis utilizados para compensação dos Direitos Creditórios, continuará a ser feito ao Condomínio WTC, que posteriormente redirecionará a parte pertinente à Emissora para a Conta Centralizadora. Por esta razão, há um risco relacionado ao eventual atraso ou efetivo não redirecionamento, que poderá ser total ou parcial, dos recursos, sejam estes ocorridos por motivos de caso fortuito ou força maior, problemas de má administração ou má operacionalização das contas do Condomínio Civil WTC ou por questões judiciais que possam comprometer a movimentação das contas bancárias do Condomínio Civil WTC.

(xv) Risco de Crédito do Condomínio Civil WTC: A Securitizadora corre, em última instância, o risco de crédito dos locatários, consubstanciado na possibilidade de parte dos locatários deixar de arcar com suas obrigações de pagamento dos recebíveis ou de os espaços dos Imóveis ficarem vagos. Na medida em que a única fonte de recursos da Securitizadora para honrar suas obrigações sob os CRI 3 será os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, e que serão utilizados para compensação dos Créditos Imobiliários CRI 3, os titulares dos CRI 3 estão sujeitos ao risco de crédito dos locatários.

(xvi) Risco de Coobrança dos Direitos Creditórios: Os Direitos Creditórios são cobrados diretamente pelo Condomínio Civil WTC. Caso o Condomínio Civil WTC não cobre adequadamente os Direitos Creditórios os Titulares dos CRI 3 poderão ser prejudicados.

(xvii) Riscos de Credores da Cedente e da Devedora: Os Créditos Imobiliários CRI 3, bem como as garantias, poderão vir a ser afetados por dívidas da Cedente ou da Devedora, bem como de seus acionistas controladores. Caso isso ocorra os titulares do CRI 3 poderão vir a ser prejudicados.

(xviii) Demais Riscos: Os CRI 3 estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da

Devedora e/ou da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI 3 também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI 3, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

(i) Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações: A amortização integral dos CRI 3 depende fundamentalmente no pagamento pontual dos Créditos Imobiliários CRI 3 por parte da Devedora ou da Cedente. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca da Devedora (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de obter pelo investimento do CRI 3. A incapacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários CRI 3 pela Devedora pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI 3.

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

(iii) Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de

uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

(iv) Riscos Relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de certificados de recebíveis imobiliários isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

(v) Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(vi) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os

Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

(vii) Adimplemento da Devedora: A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora. Os CRI são lastreado pelas CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários e foi cedida à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nas CCB, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

(viii) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta desde 04 de setembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em 2011.

(ix) Atuação como Securitizadora: A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

(x) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as

condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

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

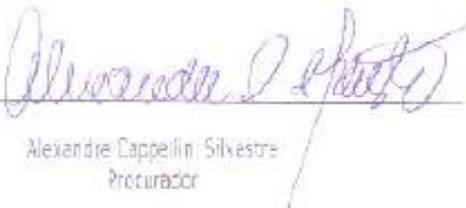
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato apresentada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 380ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo BACEN, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a **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 Av. das Américas, 3434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 06 de dezembro de 2016.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

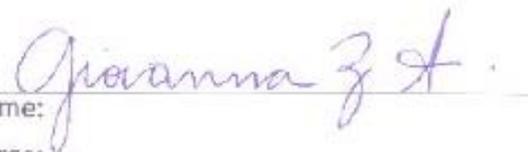
Nome:

Cargo:


Alexandre Cappellin Silvestre
Procurador

Nome:

Cargo:


Giovanna Zoppi Scallet
Procuradora

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004 E NO ARTIGO 12, INCISO IX, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/83

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 Av. das Américas, 3434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no 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 da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 380ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo BACEN, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 06 de dezembro de 2016.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Fernando Nunes Luis
Procurador

Nome:

Cargo:

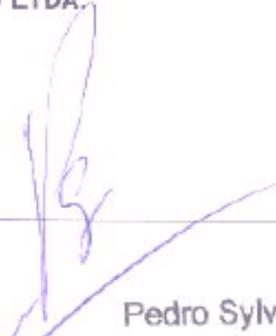
Leonardo Carlos P. Moreira
Administrador

**ANEXO VII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA
INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004**

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição devidamente autorizada para esse fim pelo BACEN, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 380ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 06 de dezembro de 2016.

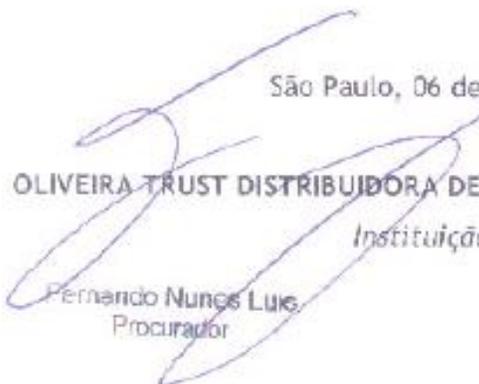
SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
Coordenador Líder

	
Nome: _____	Nome: _____
Cargo: Nelson Santucci Torres	Cargo: Pedro Sylvio Weil

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

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 Av. das Américas, 3434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, 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 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" firmado, em 06 de dezembro de 2016 ("Escritura de Emissão"), entre a **INTERAMERICAN REALTY LLP**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado Unidos da América de do Estado de Utah, com sede em 50 West 3900 South, Suite 2B, Salt Lake City, Utah, Estado Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.111.556/0001-02 ("Interamerican Realty" ou "Cedente") e a Instituição Custodiante, por meio do qual foi emitida pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1 série 1 ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 380ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 06 de dezembro de 2016.


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Instituição Custodiante
Fernando Nunes Lujic
Procurador


Leonardo Carles P. Monera
Procurador