

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE 315
DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

(sendo a Securizadora e o Agente Fiduciário referidos em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERANDOS

a) em 15 de agosto de 2013, as Partes celebraram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 315 da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente), cujo objeto foi a emissão dos CRI;

b) em 18 de dezembro de 2015, os titulares dos CRI realizaram a Primeira Assembleia Geral de Titulares de CRI ("Primeira Assembleia") para deliberar a respeito de solicitação realizada pelas Cedentes de dispensa do cumprimento das obrigações previstas na cláusula 2.6.3(b) até o dia 20 de janeiro de 2016, o que foi devidamente aprovada, em unanimidade, pelos titulares dos CRI, sendo certo que as Cedentes comprometeram-se a não onerar, alienar e/ou ceder os recebíveis oriundos das Lojas Expansão (conforme abaixo definido). Na mesma Primeira Assembleia ficou determinado pela totalidade dos titulares dos CRI a realização de nova análise da relação VA/QMM (conforme definido no Contrato de Cessão), bem como a celebração de todos os aditamentos necessários para

refletir a nova relação dos Contratos de Locação Lastro (conforme definido no Termo de Securitização);

c) em 21 de junho de 2016, foi realizada a segunda assembleia geral de Titulares dos CRI ("Segunda Assembleia"), na qual foram deliberadas, pela totalidade dos titulares dos CRI: (i) a aprovação da alteração da data de verificação, conforme definido na cláusula 2.6.1 do Contrato de Cessão, para que ocorra no 2º dia útil do mês de cálculo do VR, atendida a condição do item "vi" abaixo, quando da apuração se dará através da média dos valores dos últimos 12 meses, mantendo o acompanhamento durante o período de "3 meses consecutivos, ou 6 meses alternados, em um período de apuração de 12 meses"; (ii) a aprovação da alteração dos juros remuneratórios dos CRI para a variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI (conforme abaixo definido), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definidos no Contrato de Cessão); (iii) a aprovação da amortização extraordinária parcial dos CRI, sem o pagamento do prêmio descrito na Cláusula 6.3.1. do Contrato de Cessão, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), considerando o pagamento total dos juros acumulados até a data da amortização extraordinária e o valor restante para amortização, a ser transferido à Conta Centralizadora (conforme definidos no Contrato de Cessão) pela Terral em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de realização da Segunda Assembleia, ficando a Cessionária autorizada a utilizar o valor disponível no Fundo de Reserva (conforme abaixo definido) parcial ou integralmente para a referida amortização, sendo que o valor do Fundo de Reserva deverá ser recomposto ao valor equivalente a 1 (uma) parcela mensal de amortização dos CRI até o segundo Dia Útil do mês de dezembro de 2016 e em 2 (duas) parcelas de amortização dos CRI até o segundo Dia Útil do mês de junho de 2017; (iv) a aprovação da alteração da definição de Créditos Imobiliários para excluir a menção dos alugueis das locações da expansão; (v) em razão da modificação da definição de Créditos Imobiliários (descrita no item "iv"), a aprovação da autorização para a formalização de cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das locações das Lojas Expansão (conforme definido abaixo) e a inclusão dos referidos direitos creditórios na apuração do VA (conforme definidos no Contrato de Cessão); (vi) a autorização para a Cessionária, sem a necessidade de aprovação pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia, liberar da cessão fiduciária (descrita no item "v" acima) o percentual dos valores financeiros depositados na Conta Centralizadora (conforme abaixo definida) que seja excedente a 110% (cento e dez por cento) da QMM (conforme definidos no Contrato de Cessão), observada a necessidade de ser atendida a seguinte condição: a média dos valores dos últimos 12 (doze) meses do VR seja igual ou superior a 110% (cento e dez por cento), conforme apurado a partir de 31 de dezembro de 2018); (vii) a autorização para a Cessionária formalizar, sem a necessidade de deliberação pelos titulares dos CRI, os aditamentos dos Documentos da Operação (conforme abaixo

definidos) necessários para refletir a alteração do percentual mínimo do VR de 105% (cento e cinco por cento) para 110% (cento e dez por cento), a partir de 31 de dezembro de 2018, mantendo o acompanhamento dos “3 (três) meses consecutivos, ou 6 (seis) meses alternados, em um período de apuração de 12 (doze) meses” descrito na Cláusula 2.6.3.b do Contrato de Cessão; (viii) a aprovação da alteração do fluxo de amortização e juros dos CRI para contemplar carência no pagamento de amortização dos CRI até dezembro de 2017, retomando-se a amortização em janeiro de 2018, conforme o novo fluxo aprovado na Segunda Assembleia; (ix) a aprovação da autorização para alterar os Documentos da Operação (conforme definidos no Contrato de Cessão) para refletir que, no caso de não atendimento do percentual mínimo do VR na forma descrita na Cláusula 2.6.3.”b” do Contrato de Cessão, as Cedentes tenham a opção de (ix.1) amortizar antecipadamente os CRI de forma a reenquadrar o percentual mínimo do VR sem o pagamento de prêmio; e (ix.2) no caso de já ter ocorrido a liberação de percentual dos valores financeiros excedentes da cessão fiduciária (descrita no item “vi” acima), possam realizar a cessão fiduciária de outros direitos creditórios de forma a reenquadrar o percentual mínimo do VR; (x) a aprovação da alteração dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) para refletir que, após a amortização extraordinária descrita no item “iii” acima, e até 31 de dezembro de 2017, todos os recursos excedentes recebidos pela Cessionária na Conta Centralizadora após o pagamento das obrigações dos CRI serão utilizados para (x.1) recompor o Fundo de Reserva, conforme o seu valor necessário; e (x.2) após a recomposição descrita no item “iii” acima, amortizar antecipadamente os CRI sem o pagamento de prêmio, até 31 de dezembro de 2017;

d) em 17 de outubro de 2016 foi realizada a Terceira Assembleia Geral de Titulares dos CRI (“Terceira Assembleia”), na qual ficou determinado pela totalidade dos titulares dos CRI que o rebaixamento em dois ou mais níveis da nota de classificação dos CRI, atribuída pela Agência de Rating, conforme procedimento previsto na cláusula 20.1 do Termo de Securitização, será considerado como inadimplemento de obrigação não pecuniária e, portanto, um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático dos CRI, nos termos da alínea “a” da cláusula 6.7. do Termo de Securitização; e

e) as Partes decidem aditar o Termo de Securitização para contemplar as deliberações tomadas pelos investidores mencionadas acima;

Resolvem as Partes celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 315 da 1ª Emissão da Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir especificadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1. Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), terão o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização consolidado previsto no Anexo A ao presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2. Este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização tem como objeto contemplar todas as alterações necessárias em razão das deliberações tomadas pelos investidores nas assembleias gerais de titulares dos CRI mencionadas no Considerando acima.

CLÁUSULA TERCEIRA - ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. As Partes resolvem alterar e incluir “Definições”, conforme o caso, os seguintes termos definidos: “CCI Nassau”, “CCI Terral”, “Contrato de Cessão”, “Créditos Imobiliários”, “Lojas Expansão”, “Lojas Iniciais”, “Lojas”, “Contratos de Locação Lojas Iniciais”, “Contratos de Locação Lojas Expansão”, “Contratos de Locação”, “Direitos Creditórios Garantia”, “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” e d “Créditos Imobiliários”, conforme o novo quadro de “Definições” constante no Anexo A ao presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

3.2. Em razão das deliberações tomadas pelos titulares dos CRI descritas nos Consideranda acima e da alteração dos termos definidos, as Partes resolver incluir ou alterar as seguintes Cláusulas do Termo de Securitização: 3.1., 5.1, 5.1.1, 6.5, 8.1, 8.2, 8.3, 8.5, 19.1. e 20.1.

CLÁUSULA QUARTA - RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

4.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização e em seus anexos, que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, sendo que passa vigor o Termo de Securitização com todas as alterações provenientes neste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização consolidadas, nos termos do Anexo A ao presente.

CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. As Partes celebram este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

5.2. Se qualquer disposição deste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emvidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

5.3. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

5.4. As Partes elegem o Foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

O presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização é celebrado em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 2 de dezembro de 2016.

(O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco.)



(Página de assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 315 da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, formalizado em 2 de dezembro de 2016, entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securizadora

Nome: Alexandre Cappellini Silvestre
Cargo: CPF: 173.295.228-05



Nome:
Cargo:

Luis Gustavo Jorge Politi
CPF: 341.535.058-46



(Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 315 da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, formalizado em 2 de dezembro de 2016, entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Agente Fiduciário

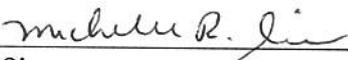
Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:


Nome: _____
RG: Michelle Rainha Silva
RG: 34.510580-1
CPF/MF: CPF: 307.742.048-18

Nome: _____

RG: _____

CPF/MF: _____



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
SÉRIE 315 DA 1ª EMISSÃO DA

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

I - PARTES.....	10
II - CLÁUSULAS:.....	10
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	10
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	23
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	25
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	27
CLÁUSULA QUINTA - SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	27
CLÁUSULA SEXTA - RECOMPRA COMPULSÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA, MULTA INDENIZATÓRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO.....	30
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA	37
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS	39
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	40
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	43
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	49
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES	50
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	52
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	53
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE	57
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO.....	57
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FATORES DE RISCO.....	57
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS	59
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES.....	60
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	61
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO JUDICIAL	62
ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	63
ANEXO II - MODELO DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	64
ANEXO III - FLUXO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS DO CRI	70

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

(sendo a Securizadora e o Agente Fiduciário referidos em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme abaixo definidas, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série 315 da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("CRI"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, abaixo definida, a Instrução CVM nº 476/09, abaixo definida, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

<u>"Agência de Rating"</u> :	Fitch Ratings Brasil Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.470, conjunto 511, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 01.813.375/0001-33;
------------------------------	--

<p><u>“Agente Fiduciário”:</u></p>	<p>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. conforme identificado no preâmbulo do presente Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u></p>	<p>Alienação fiduciária do Imóvel, nos termos do “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças</i>”, celebrado nesta data, entre as Cedentes, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Condomínio Guará, na qualidade de interveniente anuente em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Assembleia Geral dos Investidores”:</u></p>	<p>Assembleia geral dos titulares do CRI, conforme definido no item 12.1 do presente Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Aprovação da Emissão”:</u></p>	<p>O presente Termo de Securitização é o documento pelo qual se deu a formalização da aprovação das condições da presente Emissão pelos diretores, atuando dentro da atribuição e competência de seus cargos conforme estabelecido no Estatuto Social da Securitizadora, observados os limites da Ata de Reunião do Conselho de Administração. Na Data de Emissão, a Securitizadora já procedeu à emissão de 314 séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando o valor de R\$ 11.724.230.903,31 (onze bilhões, setecentos e vinte e quatro milhões, duzentos e trinta mil, novecentos e três reais e trinta e um centavos). Poderá ocorrer alterações no montante total emitido pela Securitizadora na medida em que novas séries de CRI forem sendo emitidas;</p>
<p><u>“Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora ou RCA”:</u></p>	<p>Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 10 de janeiro de 2011, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões de CRI, em R\$ 15.000.000.000,00 (quinze bilhões de reais) pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora;</p>

“ <u>Atualização Monetária</u> ”:	Não haverá;
“ <u>Escriturador</u> ”:	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	O boletim de subscrição por meio do qual o Investidor subscreverá os CRI;
“ <u>Cedentes</u> ”:	A Terral e a Nassau, quando consideradas em conjunto;
“ <u>CCI</u> ”:	As CCI Nassau e as CCI Terral, quando consideradas em conjunto;
“ <u>CCI Nassau</u> ”:	As cédulas de crédito imobiliário fracionárias da série Nassau de números 01 a 58, representativas dos Créditos Imobiliários Nassau, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>CCI Terral</u> ”:	As cédulas de crédito imobiliário fracionárias da série Terral de números 01 a 58, representativas dos Créditos Imobiliários Terral, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Cessão Fiduciária de Conta</u> ”:	Cessão fiduciária da conta nº 80.603-8, agência 0147 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade do Condomínio Guará, na qual são recebidos os aluguéis referentes às Lojas Locadas e as demais receitas provenientes da exploração do Buriti Shopping Guará, incluindo as receitas provenientes da exploração de quiosques, estacionamento, exposições pontuais, <i>Stands</i> , <i>Merchandising</i> , eventos em geral, lojas temporárias, antenas, <i>cashier</i> e posto de gasolina, com exceção expressa dos encargos condominiais, fundo de promoção, luvas e recebíveis de eventuais expansões do Buriti Shopping Guará, nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data, entre o Condomínio Guará, na qualidade de

	fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as Cedentes, na qualidade de intervenientes anuentes, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</u> :	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Garantia outorgada pelas Cedentes em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.
<u>“CETIP”</u> :	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20.031-170;
<u>“Código Civil”</u> :	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>“Condições Precedentes”</u> :	Condições Precedentes Primeiro Desembolso e Condições Precedentes Segundo Desembolso, quando consideradas em conjunto;
<u>“Condições Precedentes Primeiro Desembolso”</u> :	São as condições precedentes para a realização do Primeiro Desembolso, pela Securitizadora às Cedentes, nos termos do item 5.1 do Contrato de Cessão;
<u>“Condições Precedentes Segundo Desembolso”</u> :	São as condições precedentes para a realização do Segundo Desembolso, pela Securitizadora às Cedentes, nos termos do item 5.2 do Contrato de Cessão;
<u>“Condomínio Guará”</u> :	Condomínio Buriti Shopping Guará, condomínio voluntário, com endereço na Cidade de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 351, CEP 12505-300, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 53.330.296/0001-75, instituído por meio do “ <i>Instrumento Particular de Constituição e Convenção do Condomínio Guará Shopping</i> ” em 02 de janeiro de 1987;
<u>“Conta Centralizadora”</u> :	Conta corrente de nº 01653-4, agência 0910, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual

	será realizada inicialmente a integralização dos CRI, e posteriormente será utilizada para o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> celebrado entre as Cedentes, na qualidade de cedentes, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, os Fiadores, na qualidade de fiadores, e o Condomínio Guará, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pelas Cedentes à Securitizadora, conforme aditado para contemplar também a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de modo que passou a ser denominado como <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i> ;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação, sob regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série 315 da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização”</i> , entre a Securitizadora, os Cedentes, o Coordenador Líder e o Condomínio Guará, para viabilizar a Oferta Restrita;
<u>“Contrato de Locação Complementar”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a SPE, as Cedentes e o Condomínio Guará, por meio do qual as Lojas Locadas, quando não se encontrarem locadas, serão locadas à SPE;
<u>“Contratos de Locação Lojas Expansão”:</u>	Os 29 (vinte e nove) contratos de locação, celebrados junto a determinados lojistas por meio dos quais as Lojas Expansão Locadas foram locadas;

<p><u>“Contratos de Locação Lojas Iniciais”:</u></p>	<p>Quando da emissão dos CRI, os 73 (setenta e três) contratos de locação, e, quando da celebração do 1º Aditamento ao Termo de Securitização, os 58 (cinquenta e oito) contratos de locação, celebrados junto a determinados lojistas por meio dos quais as Lojas Lastro Locadas foram locadas;</p>
<p><u>“Contratos de Locação Lastro”:</u></p>	<p>Representa o Contrato de Locação Complementar em conjunto com os Contratos de Locação Lojas Iniciais;</p>
<p><u>“Contratos de Locação”:</u></p>	<p>Representa o Contrato de Locação Lastro, em conjunto com os Contratos de Locação Lojas Expansão;</p>
<p><u>“Coordenador Líder”:</u></p>	<p>Banco Votorantim S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários”:</u></p>	<p>Créditos imobiliários relativos ao aluguel mínimo e variável dos Contratos de Locação Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação Lastro, com exceção dos créditos decorrentes de encargos condominiais, contribuições extraordinárias, fundos de promoções, cessões de direito de uso e seus respectivos acessórios, conforme apurados pelo Condomínio Guará;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários Nassau”:</u></p>	<p>15% (quinze por cento) dos Créditos Imobiliários, de titularidade da Nassau;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários Terral”:</u></p>	<p>85% (oitenta e cinco por cento) dos Créditos Imobiliários, de titularidade da Terral;</p>
<p><u>“CRI”:</u></p>	<p>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série 315 da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, emitidos segundo os termos e condições deste Termo de Securitização;</p>

“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, os Cedentes, o Condomínio Guará ou os Fiadores possuírem, ou que sejam de propriedade de seu controlador direto;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	É o dia 15 de agosto de 2013;
“ <u>Despesas do Patrimônio Separado</u> ”:	São as despesas descritas no item 13.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;
“ <u>Direitos Creditórios Garantia</u> ”:	Direitos creditórios relativos ao aluguel mínimo e variável dos Contratos de Locação Lojas Expansão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação Lojas Expansão, com exceção dos créditos decorrentes de encargos condominiais, contribuições extraordinárias, fundos de promoções, cessões de direito de uso e seus respectivos acessórios, conforme apurados pelo Condomínio Guará;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	O presente Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Locação Complementar, a Cessão Fiduciária de Conta, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição, quando considerados em conjunto no âmbito da Operação;
“ <u>Emissão</u> ”:	A presente emissão dos CRI da série 315 da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia Securitizadora;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> ” celebrado, nesta data, entre as



	Cedentes, o Condomínio Guará e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>“Eventos de Multa Indenizadora”:</u>	Eventos listados no item 6.3 do Contrato de Cessão e do item 6.5 do presente Termo de Securitização, que, na sua ocorrência, ensejarão o pagamento da Multa Indenizadora pelas Cedentes;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u>	Eventos de Vencimento Antecipado Automático e Eventos de Vencimento Não Automático, quando considerados em conjunto;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”:</u>	Eventos listados no item 6.6 deste Termo de Securitização que poderão ensejar o vencimento antecipado dos CRI, independentemente de deliberação da Assembleia Geral dos Investidores;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”:</u>	Eventos listados no item 6.7 deste Termo de Securitização que poderão ensejar o vencimento antecipado dos CRI, desde que a Assembleia Geral dos Investidores assim delibere;
<u>“Fiadores”:</u>	Os senhores: i) Leonardo de Oliveira Gomes, inscrito no CPF/MF sob o n 365.040.091-04; ii) Marcello de Oliveira Gomes, inscrito no CPF/MF sob o n 383.207.201-25; iii) Marcos Muller Romiti, inscrito no CPF/MF sob o n 758.502.088-53; iv) Maurício Ignas Geiger Muller Romiti, inscrito no CPF/MF sob o n 301.802.898-88; v) Mara Geiger Muller Romit, inscrita no CPF/MF sob o n 219.875.018-02; e a vi) Austin Assessoria e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n 64.016.355/0001-51, quando considerados em conjunto;
<u>“Fianca”:</u>	Fianca prestada no Contrato de Cessão pelos Fiadores em favor da Securitizadora, com renúncia expressa a determinados benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, conforme disposto no item 9.4. deste Termo de Securitização;
“ <u>Garantias</u> ”:	As seguintes garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Cessão Fiduciária de Conta; (iii) a Fiança; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) o Regime Fiduciário, quando considerados em conjunto;
“ <u>Imóvel</u> ”:	Imóvel matriculado sob o nº 24.764, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaratinguetá, localizado na Cidade de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 351;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, identificada no preâmbulo;
“ <u>Instrução CVM nº 28/83</u> ”:	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 409/04</u> ”:	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Investidor</u> ”:	Investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI, e que sejam classificados como investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lojas</u> ”	As Lojas Iniciais e as Lojas Expansão, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Lojas Iniciais</u> ”:	As 68 (sessenta e oito) lojas do Buriti Shopping Guará localizadas na parte inicial do empreendimento;
“ <u>Lojas Expansão</u> ”:	As 69 (sessenta e nove) lojas do Buriti Shopping Guará localizadas na expansão do empreendimento;
“ <u>Lojas Locadas</u> ”:	As Lojas Iniciais e as Lojas Locadas que tenham sido locadas a lojistas previamente à celebração dos Contratos de Locação, cujas locaoes estejam vigentes;
“ <u>Multa Indenizadora</u> ”:	A multa indenizadora devida nos termos do item 6.3 do Contrato de Cessão e do item 6.5 do presente Termo de Securitização;
“ <u>Nassau</u> ”:	Nassau Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n 00.258.794/0001-98;
“ <u>Novas CCI</u> ”:	As cédulas de crédito imobiliário que deverão ser emitidas, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, na hipótese de aditamento dos Contratos de Locação e/ou de celebração de novos contratos de locação das Lojas;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”:	Oferta pública de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n 476/09;
“ <u>Operação</u> ”:	A operação estruturada da qual faz parte esta Emissão de CRI, conforme disposto nos Documentos da Operação;

<p>“Pagamentos Residuais Cedentes”:</p>	<p>Pagamentos que as Cedentes farão à Securitizadora, a título de Ajuste do Valor da Cessão, de acordo com a alínea “a”, do subitem 2.6.3, do Contrato de Cessão;</p>
<p>“Patrimônio Separado”:</p>	<p>Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;</p>
<p>“Preço de Integralização”:</p>	<p>O Preço de integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Emissão até a data da sua efetiva integralização;</p>
<p>“Primeiro Desembolso”:</p>	<p>Valor calculado na Data de Emissão, a ser pago pela Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes, à RB Capital, diretamente na conta corrente bancária nº 00936-4, agência nº 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da RB Capital, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do cumprimento de todas as Condições Precedentes Primeiro Desembolso;</p>
<p>“RB Capital”:</p>	<p>RB Capital Securitizadora S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.559.006/0001-91;</p>
<p>“Recompra Compulsória”:</p>	<p>A obrigação das Cedentes de realizar a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra, nos termos do item 6.2 do Contrato de Cessão e do item 6.4 do presente Termo de Securitização;</p>
<p>“Recompra Facultativa”^:</p>	<p>A faculdade das Cedentes de realizar a recompra dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra, nos termos do item 6.1 do Contrato de Cessão e do item 6.3 do presente Termo de Securitização;</p>

“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Regime fiduciária instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, para viabilizar a consequente constituição do Patrimônio Separado;
“ <u>Remuneração</u> ”:	A remuneração devida aos Investidores, conforme previsto no item 5 deste Termo de Securitização;
“ <u>Resolução Parcial da Cessão</u> ”:	É a obrigação da Securitizadora em devolver às Cedentes os pagamentos adicionais recebidos a título de pagamento dos Créditos Imobiliários, de acordo com o disposto no subitem 2.6.2 do Contrato de Cessão;
“ <u>Securitizadora</u> ”:	Brazilian Securities Companhia de Securitização, identificada no preâmbulo;
“ <u>Segundo Desembolso</u> ”:	Montante remanescente do Valor da Cessão, descontado o Primeiro Desembolso e eventuais custos e despesas da Operação, a ser pago pela Securitizadora às Cedentes, a título de segundo desembolso do Valor da Cessão, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contados a partir da verificação do cumprimento de todas as Condições Precedentes Segundo Desembolso;
“ <u>Buriti Shopping Guará</u> ”:	Shopping Center desenvolvido sobre o Imóvel;
“ <u>Substituição</u> ”:	A substituição de determinados Créditos Imobiliários assim como das respectivas CCI por Novas CCI, em razão do aditamento aos Contratos de Locação para inclusão e/ou substituição de determinadas Lojas, que, por sua vez, serão cedidas pelas respectivas Cedentes à Securitizadora, passando a integrar o lastro da presente Emissão para todos os fins e efeitos por meio de aditamento do presente Termo de Securitização nos termos do item 2.7 deste Termo de Securitização e do Anexo III;
“ <u>Taxa DI</u> ”:	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);
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente Termo de Securitização dos CRI;
“ <u>Termo de Emissão de CCI</u> ”:	Termo de emissão de cédulas de crédito imobiliário, na forma do modelo do Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, por meio do qual as Novas CCI poderão vir a ser emitidas;
“ <u>Terral</u> ”:	Terral Participações e Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.004.733/0001-55;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”:	Valor a ser pago pela Securitizadora às Cedentes, pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, no montante total de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), sendo R\$ 46.750.000,00 (quarenta e seis milhões e setecentos e cinquenta mil reais) referentes à cessão dos Créditos Imobiliários Terral e R\$ 8.250.000,00 (oito milhões e duzentos e cinquenta mil reais) referentes à cessão dos Créditos Imobiliários Nassau, na forma do Primeiro e do Segundo Desembolso;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	O valor nominal unitário dos CRI conforme identificado no item 3.1;
“ <u>Valor de Recompra</u> ”:	Valor correspondente ao montante necessário para liquidação dos CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, a ser pago pelas Cedentes nas hipóteses de Recompra Facultativa ou de Recompra Compulsória; e
“ <u>SPE</u> ”:	SPE Empreendimentos Imobiliários 800 Ltda., inscritas no CNPJ/MF sob o nº 13.414.937/0001-55.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.1.1. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Securitizadora para pagamento do Valor da Cessão.

2.2. Valor Nominal: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à Emissão os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização, o qual fica fazendo parte integrante deste Termo de Securitização, e na Escritura de Emissão de CCI.

2.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da celebração do Contrato de Cessão e da negociação das CCI junto à CETIP.

2.5. Valor da Cessão. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Securitizadora pagará às Cedentes o Valor da Cessão, observadas as condições previstas no Contrato de Cessão, o qual poderá ser ajustado mediante a realização de Pagamentos Residuais Cedentes ou de Resolução Parcial da Cessão.

2.5.1. Para os fins deste Termo de Securitização e da presente Emissão, fica desde logo ajustado, em caráter irrevogável e irretratável, que os recursos que venham a ser devolvidos pela Securitizadora por ocasião da Resolução Parcial da Cessão não fazem parte dos Créditos Imobiliários vinculados ao CRI.

2.6. Substituição dos Créditos Imobiliários. Ocorrendo a Substituição, a Securitizadora providenciará imediatamente as modificações e alterações do presente Termo de Securitização e dos demais Documentos da Oferta, quando necessário, respeitando a seguinte ordem:

(a) Após o aditamento ao Contrato de Locação Complementar, serão emitidas as Novas CCI através do Termo de Emissão de CCI;

(b) Em ato subsequente, o Contrato de Cessão deverá ser aditado para contemplar a cessão das Novas CCI à Securitizadora; e

(c) Após o aditamento do Contrato de Cessão, o presente Termo de Securitização será aditado, na forma da minuta presente em Anexo II, para contemplar a Substituição e para que seja instituído o Regime Fiduciário sobre as Novas CCI que passarão a integrar o lastro dos CRI.

2.6.1. Todo o procedimento de Substituição descrito acima deverá ser realizado em uma periodicidade anual, sempre no dia 01 de agosto de cada ano.

2.7. Aprovação da Substituição Pelos Investidores: A Substituição deverá ser devidamente aprovada pela Assembleia Geral dos Investidores, exceto se os novos direitos creditórios apresentarem cumulativamente as seguintes características: (i) sejam decorrentes de locação de lojas do Buriti Shopping Guará; (ii) sejam de titularidade de outras sociedades do grupo econômico das Cedentes; e (iii) apresentem prazo no mínimo equivalente ao da Operação, situação em que não será necessária a aprovação prévia dos Investidores.

2.8. Custódia, Controle e Distribuição dos Créditos Imobiliários: A Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante e será registrada junto à CETIP. Os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão depositados na Conta Centralizadora.

2.9. Arrecadação dos Créditos Imobiliários: A arrecadação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI será realizada primeiramente em conta corrente de titularidade do Condomínio Guará, sendo que tais recursos serão posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis do seu recebimento.

2.9.1. Não obstante, a Securitizadora se reserva desde já a faculdade de se utilizar dos direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514/97, às expensas das Cedentes, conforme aplicável.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 315;
- c) Quantidade de CRI: 176
- d) Valor Global da Série: R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais)
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 312.500,00 (trezentos e doze mil e quinhentos reais);
- f) Prazo dos CRI: 144 (cento e quarenta e quatro) meses, a contar da Data de Emissão;
- g) Atualização Monetária: não haverá;
- h) Juros Remuneratórios: equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
- i) Período de Carência de Amortização de Juros e Principal: 2 (dois) meses, contados da Data de Emissão;
- j) Periodicidade de Pagamento da Amortização: mensal, a partir de 18/11/2013 (inclusive);
- k) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: mensal, a partir de 18/11/2013 (inclusive);
- l) Regime Fiduciário: sim;
- m) Garantia Flutuante: não;
- n) Sistema de Negociação, Distribuição Primária, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: CETIP;
- o) Local de Emissão: São Paulo;
- p) Data de Emissão: 15 de agosto de 2013;
- q) Data de Vencimento: 15 de agosto de 2025; e
- r) Taxa de Amortização: variável, conforme Anexo III.

3.2. Registro dos CRI: Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de oferta pública de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos, 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.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas aos Investidores, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se

destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do art. 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) potenciais Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer por escrito, declaração, no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (a) a oferta não foi registrada na CVM; e
- (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.4. Encerramento da Oferta Restrita. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

3.4.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Negociação dos CRI. Os CRI, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data subscrição ou aquisição pelo investidor.

3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.5.2. Observado o item 3.5 acima, os CRI somente poderão ser negociados na CETIP, devendo a Securitizadora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476/09.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional pelos Investidores, em data a ser informada no Boletim de Subscrição dos CRI, de acordo com as regras de liquidação da CETIP.

4.1.1. Até o encerramento da Oferta Restrita, o Preço de Integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou ultimo pagamento, conforme o caso, até a data da sua efetiva integralização.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada via CETIP ou mediante crédito na Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora.

CLÁUSULA QUINTA - REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1. Cálculo da Remuneração: Os juros remuneratórios equivalem à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, a partir de 21 de junho de 2016, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

5.1.1. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão ou do último pagamento até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário dos juros devidos na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor nominal de emissão, ou Saldo do Valor Nominal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Fator DI = produtório das taxas DI_k , da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, inclusive, até a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas na apuração do produtório, sendo “n” um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

TDI_k = fator da taxa DI_k , calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{360}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = 1,70; e

n = número de dias úteis entre a Data de Emissão, ou do último pagamento, conforme o caso, e data atual, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora não houver divulgação da Taxa DI pela CETIP, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não devendo ser realizado qualquer ajuste na taxa aplicada quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2. Amortização. Cada CRI será amortizado mensal e sucessivamente de acordo com as datas e os valores indicados no Anexo III deste Termo de Securitização (“Amortização”).

5.3. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja feriado nacional, sábado e domingo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEXTA - RECOMPRA COMPULSÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA, MULTA INDENIZATÓRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Amortização Extraordinária. Em caso de: (i) execução da Fiança, (ii) Recompra Compulsória, (iii) Recompra Facultativa, (iv) Multa Indenizatória, ou (v) qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, a Securitizadora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária ou resgate antecipado, conforme aplicável, dos CRI, o qual deverá ser realizado até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.1.1. O não exercício da Recompra Compulsória ou do pagamento da Multa Indenizatória pelas Cedentes ou o não cumprimento da Fiança ocasionarão um evento de liquidação antecipada do Patrimônio Separado.

6.2. Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI, a Securitizadora elaborará e disponibilizará à CETIP e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de pagamentos do CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro do CRI.

6.3. Recompra Facultativa: As Cedentes poderão, mediante notificação à Securitizadora com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data de recompra, recomprar os Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra.

6.3.1. Caso as Cedentes exerçam a Recompra Facultativa (i) até 15 de julho de 2018, inclusive, será aplicado um prêmio de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) sobre o Valor de Recompra à época da Recompra Facultativa e, (ii) após 15 de julho de 2018, será aplicado um prêmio de 1,0% (um por cento) sobre o Valor de Recompra à época da Recompra Facultativa, sendo certo que tal multa não será devida na hipótese de tal Recompra Facultativa vir a ser realizada por ocasião do previsto no subitem 2.6.2. do Contrato de Cessão.

6.3.2. No caso de Recompra Facultativa, a Securitizadora publicará comunicado ao mercado, às expensas das Cedentes, informando os Investidores acerca deste fato.

6.4. Recompra Compulsória: Caso (i) nos termos do subitem 2.6.3 do Contrato de Cessão, não seja aprovada pela Assembleia Geral dos Investidores a prestação de novas garantias; (ii) os detentores dos CRI venham a deliberar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos nas Cláusulas 6.6 e 6.7 deste Termo de Securitização; (iii) a Operação ou qualquer um dos Documentos da Operação venham a ser declarados nulos, inválidos ou ineficazes, independentemente de deliberação da Assembleia Geral dos Investidores; (iv) da implementação de qualquer Condição Resolutiva, independentemente de deliberação da Assembleia Geral dos Investidores; (v) qualquer imposição de órgão regulador ou autarquia torne a Operação inviável ou excessivamente onerosa para qualquer das Partes, independentemente de deliberação da Assembleia Geral dos Investidores; (vi) rescisão antecipada do Contrato de Locação Complementar, independentemente de deliberação da Assembleia Geral dos Investidores; (vii) inadimplemento das Cedentes de qualquer das obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão, inclusive o não cumprimento das Condições Precedentes Segundo Desembolso, independentemente de deliberação da Assembleia Geral dos Investidores; (viii) a inexistência de registro da Alienação Fiduciária de Imóvel dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do Primeiro Desembolso, mediante prévia deliberação da Assembleia Geral dos Investidores, a Cessionária poderá retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, às Cedentes, que, nesta hipótese, adquirirão automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficarão obrigadas a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra.

6.4.1. Na hipótese de Recompra Compulsória, as Cedentes pagarão o Valor de Recompra no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos eventos que ocasionam a Recompra Compulsória (“Prazo de Recompra Compulsória”).

6.4.2. Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, os encargos moratórios previstos nos Contratos de Locação para os Créditos Imobiliários, incidentes a partir do decurso do Prazo de Recompra Compulsória até a data de seu efetivo pagamento.

6.5. Eventos de Multa Indenizatória: As Cedentes responderão pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração dos Contratos de Locação, de modo que as Cedentes pagarão à Securitizadora a Multa Indenizatória, caso ocorra qualquer um dos seguintes Eventos de Multa Indenizatória, independentemente de deliberação da Assembleia Geral dos Investidores:

- a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pelos Locatários, pelas Cedentes, pela SPE ou pelo Condomínio Guará, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas;
- b) na hipótese de rescisão, resolução ou denúncia, por qualquer motivo, de quaisquer dos Contratos de Locação, ou ainda, dos instrumentos que vierem a formalizar nova locação das respectivas Lojas, desde que não tenha havido a substituição ou vinculação de outros créditos imobiliários aos CRI, anualmente;
- c) falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelas Cedentes;
ou
- d) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Securitizadora nos termos do item 6.2 e seus subitens, do Contrato de Cessão, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

6.5.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, as Cedentes se obrigam, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será aquele necessário para liquidação do CRI, apurado na data do seu efetivo pagamento, na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização,

proporcionalmente ao valor que os Créditos Imobiliários sobre os quais tenha ocorrido um Evento de Multa Indenizatória representam em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários.

6.5.2. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, as Cedentes se sub-rogarão à Securitizadora em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

6.5.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento, pelas Cedentes, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

6.6. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: Independentemente de deliberação da Assembleia Geral dos Investidores, caso quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático exhaustivamente listados abaixo venham a ocorrer, ocorrerá automaticamente o vencimento antecipado dos CRI:

- (a) inadimplemento, pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação não sanada dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do inadimplemento ou em prazo específico estabelecido para seu cumprimento;
- (b) declaração de vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária das Cedentes, de suas controladas ou coligadas ou dos Fiadores, decorrente de inadimplemento de obrigação de pagar qualquer valor referente a obrigações pecuniárias cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);
- (c) decretação de falência de qualquer uma das Cedentes ou dos Fiadores e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas; (ii) pedido de autofalência pelas Cedentes, pelos Fiadores e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas; (iii) pedido de falência das Cedentes, dos Fiadores e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial das Cedentes, dos Fiadores e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção das Cedentes, dos Fiadores e/ou

quaisquer de suas controladas ou coligadas;

(d) protestos de títulos contra as Cedentes, os Fiaidores e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas, cujo valor individual ou em conjunto seja superior a R\$ 3.000.000,00 (cinco milhões de reais) e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data em que o as Cedentes, os Fiaidores e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens;

(e) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial dos bens e direitos objeto das Garantias desde que tais gravames não tenham sido liberados no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis seguintes a qualquer desses eventos, ou no respectivo prazo legal para manifestação, o que ocorrer primeiro, caso não tenha sido realizada recomposição de garantia aceita pelo Investidor;

(f) caso as Garantias sejam objeto de questionamento judicial por qualquer terceiro, com a emissão, por juízo brasileiro ou internacional, de decisão, ainda que liminar, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável), ainda que sujeito a recurso, que afete o exercício de qualquer de seus direitos sob as garantias e tal decisão, sentença ou acórdão que não seja revertida em sua plenitude no prazo de até 10 (dez) dias contados da data em que tenha sido pronunciada;

(g) caso as declarações e garantias assim como as informações prestadas pelas Cedentes e pelos Fiaidores, suas subsidiárias, controladas ou coligadas, nos demais Documentos da Operação, provarem-se falsas ou enganosas ou que contenham incorreções que possam afetar a existência, validade, eficácia ou exequibilidade dos demais Documentos da Operação, ou o pagamento das obrigações pecuniárias;

(h) alteração do objeto social das Cedentes que implique na modificação dos negócios das Cedentes sem a aprovação prévia em Assembleia Geral dos Investidores do CRI;

(i) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra as Cedentes e/ou contra os Fiaidores e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis da data estipulada para pagamento;

- (j) o vencimento antecipado de qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (k) se for movida qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma, afete as Garantias previstas neste Termo de Securitização, e desde que, as Garantias afetadas não venham a ser recompostas nos termos previstos nos Documentos da Operação;
- (l) se sobre as Garantias recaírem quaisquer gravames ou ônus, desde que, as Garantias afetadas não venham a ser recompostas nos termos previstos nos Documentos da Operação;
- (m) se as Cedentes alienarem, total ou parcialmente, por qualquer modo o Imóvel, sem a aprovação prévia em Assembleia Geral dos Investidores;
- (n) rescisão do Contrato de Locação Complementar, sem que tenha ocorrido a condição resolutiva prevista no Contrato de Locação Complementar;
- (o) Se as Cedentes e/ou o Condomínio Guará deixarem de renovar as licenças e autorizações necessárias para que o Buriti Shopping Guará possa operar normalmente em prazo superior a 15 (quinze) Dias Úteis; e
- (p) Caso as Cedentes e/ou o Condomínio Guará deixem de ser os administradores do Buriti Shopping Guará, sem a aprovação prévia em Assembleia Geral dos Investidores.

6.6.1. Caso ocorra qualquer das Eventos de Vencimentos Antecipado Automático conforme acima previstos, a Securitizadora notificará as Cedentes e os Fiaidores, para que efetuem todos os pagamentos devidos, equivalentes ao saldo devedor dos CRI apurado à época (valor do principal e dos encargos remuneratórios pendentes), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

6.6.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do conhecimento de qualquer dos eventos acima, comunicar imediatamente a outra parte.

6.7. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático: A Assembleia Geral dos Investidores somente poderá deliberar pelo vencimento antecipado dos CRI caso quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, exaustivamente listados abaixo, venham a ocorrer:

- (a) inadimplemento, pelas Cedentes, suas subsidiárias, controladas ou coligadas e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, se não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do inadimplemento ou em prazo específico estabelecido para seu cumprimento;
- (b) qualquer forma de redução de capital das Cedentes, sem aprovação prévia em Assembleia Geral dos Investidores do CRI;
- (c) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Cedentes que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pelos Cedentes;
- (d) cisão, fusão ou ainda, incorporação dos Cedentes por outra companhia, sem a aprovação prévia em Assembleia Geral dos Investidores do CRI;
- (e) mudança, direta ou indireta, de controle societário das Cedentes, tal como definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto no caso em que o controle societário permaneça no âmbito do mesmo grupo econômico da respectivas Cedentes;
- (f) o não cumprimento de leis e regras locais aplicáveis às Cedentes, especialmente trabalhistas e ambientais, que prejudiquem ou possam vir a prejudicar a Operação;

6.7.1. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimentos Antecipado Não Automático somente não ocasionará o vencimento antecipado dos CRI se, na Assembleia Geral dos Investidores, Investidores representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, determinarem que não seja declarado o vencimento antecipado.

6.7.2. Caso ocorra qualquer das Eventos de Vencimentos Antecipado Não Automático conforme acima previstos, a Securitizadora notificará as Cedentes e os Fiadores, para que efetuem todos os pagamentos devidos, equivalentes ao saldo devedor dos CRI apurado à

época (valor do principal e dos encargos remuneratórios pendentes), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

6.7.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do conhecimento de qualquer dos eventos acima, comunicar imediatamente a outra Parte.

6.8. Negócio Aleatório: A Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que as Cedentes obrigam-se de forma solidária, definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Securitizadora os valores devidos na forma dos itens 6.2 e 6.3, do Contrato de Cessão, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI: A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes que tiver conhecimento acerca dos CRI, mediante publicação no Jornal "O Dia", assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente à data base do relatório, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) Data de Emissão dos CRI;
- (b) Saldo devedor dos CRI;
- (c) Data de Vencimento Final dos CRI;
- (d) Valor pago aos Investidores no mês;
- (e) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários;
- (f) Fluxo da Conta Centralizadora.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

7.4. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão realizadas pelo Condomínio Guará, sendo este responsável por passar as informações solicitadas pela Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação, sem prejuízo do disposto nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514/97.

7.5. Organograma, Dados Financeiros e Atos Societários: A Securitizadora 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 Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido relatório do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6. Cálculo do Valor Unitário dos CRI: A Securitizadora calculará o valor unitário dos CRI em conjunto com o Agente Fiduciário.

7.7. Declarações Total ou Parcialmente Inverídicas: A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente os investidores e o Agente Fiduciário caso venha a verificar que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização se tornaram total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.8. Legalidade e Ausência de Vícios da Emissão dos CRI: A Securitizadora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.9. A Securitizadora neste ato declara que:

(a) 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;

- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (e) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas nas CCI;
- (f) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização, com exceção de parcela dos Créditos Imobiliários cedidos fiduciariamente em favor da RB Capital à época da emissão dos CRI, por força do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia, firmado em 30 de abril de 2012, entre as Cedentes, o Condomínio Guará e a RB Capital, devidamente liberados quando do Primeiro Desembolso, conforme procedimentos previstos no Contrato de Cessão;
- (g) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (h) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Garantias: Serão constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes dos CRI perante os Investidores:

- a) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- b) Cessão Fiduciária de Conta;
- c) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

- d) Fiança;
- e) Fundo de Reserva; e
- f) Regime Fiduciário.

8.2. A Alienação Fiduciária de Imóvel entrou em vigor e foi devidamente registrada no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaratinguetá, do Estado de São Paulo, para produzir todos os seus efeitos, assim que ocorreu a liberação e averbação do termo de liberação de garantia, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaratinguetá, do Estado de São Paulo, da alienação fiduciária do Imóvel existente em favor da RB Capital, por força do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, firmado em 30 de abril de 2012, entre as Cedentes e a RB Capital, liberada quando do Primeiro Desembolso, conforme procedimentos previstos no Contrato de Cessão.

8.3. A Cessão Fiduciária de Conta teve sua eficácia condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e demais normas aplicáveis, à baixa da cessão fiduciária de parte dos Créditos Imobiliários, constituída pelas Cedentes, em favor da RB Capital, por força do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia, firmado em 30 de abril de 2012, entre as Cedentes, o Condomínio Guará e a RB Capital, que se deu quando da efetivação do Primeiro Desembolso, conforme procedimentos previstos no Contrato de Cessão.

8.4. As Cedentes deverão encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário as cópias dos Documentos da Operação devidamente registradas.

8.5. A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Conta e o Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, no qual está incluída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, serão objeto de registro nos competentes cartórios de registros. Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Conta não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, tendo em vista o disposto nos itens 8.2 e 8.3 acima. Além disso: (i) o valor do imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de acordo com laudo de avaliação elaborado pela empresa Consult Engenharia e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº CNPJ: 48.882.971/0001-39, representa 180% (cento e oitenta por cento) do saldo devedor dos CRI, na Data de Emissão, sendo suficiente para o pagamento dos CRI em caso de eventual excussão desta garantia; (ii) a conta bancária cedida fiduciariamente por meio da Cessão Fiduciária de Conta receberá mensalmente valores que representarão, 105% (cento e cinco por cento), e, a partir de 31 de dezembro de 2018, a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) da

parcela mensal de pagamento dos CRI no mês em referência; e (iii) os balanços patrimoniais dos Fiadores foram devidamente apresentados.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta Centralizadora e as Garantias.

9.1.1. Na ocorrência da Substituição, o presente Termo de Securitização será aditado para contemplar que as Novas CCI passam a ser lastro da presente Emissão e também para instituição do regime fiduciário sobre estas.

9.2. Segregação do Regime Fiduciário. Os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e as Garantias, sob Regime Fiduciário, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete o resgate da totalidade do CRI.

9.2.1. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes ao CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.3. Conta Centralizadora: Os Créditos Imobiliários e os demais recursos mantidos na Conta Centralizadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3.1. Durante todo o prazo da Operação, o Valor de Arrecadação, no mês de apuração para pagamento dos CRI deverá ser maior ou igual a 105% (cento e cinco por cento), e, a partir de 21 de junho de 2016, a 110% (cento e dez por cento) da Quantidade Mínima Mensal, conforme definidos no item 2.6. e seguintes do Contrato de Cessão.

9.4. Fundo de Reserva: Durante o período de carência do CRI, a Securitizadora constituirá na Conta Centralizadora um Fundo de Reserva, às expensas das Cedentes, no montante equivalente à

soma do valor das 2 (duas) próximas parcelas de pagamentos do CRI conforme identificadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

9.4.1. Os valores do Fundo de Reserva poderão ser utilizados no pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI aos Investidores, observada a obrigação das Cedentes de recomporlo conforme previsto no item 9.4.2., abaixo.

9.4.2. O Fundo de Reserva será apurado sempre no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior ao dia 15 de cada mês, pela Securitizadora e recomposto pelas Cedentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora neste sentido, nos termos do subitem 2.6.3., alínea “a” do Contrato de Cessão.

9.4.3. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em títulos públicos federais, para resgate a qualquer momento e/ou certificado de depósito bancário de emissão do Banco Votorantim S.A. com liquidez diária.

9.4.4. Ao final do prazo dos CRI, eventual saldo existente no Fundo de Reserva poderá ser utilizado no pagamento de eventuais despesas relativas aos CRI. Eventual saldo restante será devolvido às Cedentes.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, que será objeto de registro contábil próprio e independente, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.6. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

9.7. Insolvência da Securitizadora: A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

10.2. Declaração do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (d) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- (e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28/83;
- (f) que verificou a legalidade e ausência de vícios da Operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo de Securitização;
- (g) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (h) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- (i) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. Incumbência do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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

(b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

(c) exercer a administração do Patrimônio Separado nas seguintes hipóteses: (i) insolvência da Securitizadora; (ii) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico neste Termo de Securitização, hipótese em que tal prazo prevalecerá; e (iii) o não pagamento, pela Securitizadora, das obrigações, juros e remuneração dos CRI, havendo disponibilidade na Conta Centralizadora, conforme estabelecido neste Termo de Securitização;

(d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(e) convocar Assembleia Geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;

(f) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Securitizadora;

(g) no caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia digitalizada de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

- (h) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora e das Cedentes;
- (i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- (j) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Securitizadora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Securitizadora; (ii) alterações estatutárias ocorridas no período; (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Securitizadora; (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Securitizadora; (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Securitizadora e das Cedentes; (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (viii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Securitizadora no Termo de Securitização; (ix) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das Garantias dos CRI; (x) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário.
- (k) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da ciência, acerca de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora, que não se confunde com a inadimplência no pagamento dos Créditos Imobiliários pela SPE;
- (l) disponibilizar aos Investidores, sempre que solicitado, o acompanhamento do pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo de Securitização, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora;
- (m) acompanhar o valor nominal unitário dos CRI calculado pela Securitizadora e disponibilizar o valor nominal unitário dos CRI aos Investidores, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;



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

(o) manter os Investidores informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;

(p) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias depois de pagos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários, bem como do desbloqueio das CCI junto à CETIP;

(q) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Investidores acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações; e

(r) acompanhar, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores conforme estipulado no presente Termo de Securitização.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, às expensas das Cedentes, uma remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI:

(a) as parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço previsto neste Termo de Securitização;

(b) as parcelas semestrais de R\$ 5.348,53 (cinco mil, trezentos e quarenta e oito reais, e cinquenta e três centavos) paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base dos valores referente a remuneração acima é agosto de 2013;

(c) as remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário;

(d) as parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), 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;

(e) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário caso este venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário ou aos Titulares de CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;

(f) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. 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 da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

(g) as remunerações serão acrescidas dos seguintes Impostos: ISS (Impostos sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins, CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- (a) em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia Geral dos Investidores para a escolha do novo agente fiduciário;
- (b) a Assembleia Geral dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI, ou pela CVM;
- (c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral dos Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- (d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no artigo 4º da Instrução CVM nº 28/83;
- (e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização;
- (f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- (g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e
- (h) o Agente Fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos investidores, mediante publicação no jornal “O Dia” com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

10.6. Substituição do Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7. Substituto Provisório para o Agente Fiduciário: Os Investidores poderão nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta daqueles.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Securitizadora; ou ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.3, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Investidores, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda, abaixo, e na Lei 9.514/97.

11.2.1. A Assembleia Geral dos Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, a critério da Assembleia Geral dos Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.2, acima:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou

(c) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os Créditos Imobiliários, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário.

11.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos que ensejam a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, em 2 (dois) Dias Úteis que tomar conhecimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES

12.1. Assembleia Geral dos Investidores: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral dos Investidores, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

12.2. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: A Assembleia Geral dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela CVM, pela Securitizadora ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.2.1. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral dos Investidores, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.2.2. A Assembleia Geral dos Investidores será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal "O Dia" e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

12.3. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral dos Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

12.4. Quórum de Instalação e/ou Deliberação: Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima Segunda serão considerados apenas os CRI em Circulação. Para efeitos de quórum de deliberação serão computados os votos dos CRI em Circulação, excluídos os votos em branco.

12.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora na Assembleia Geral.

12.4.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral dos Investidores e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.4.3. A presidência da Assembleia Geral dos Investidores caberá ao Investidor eleito pelos demais ou a aquele que for designado pela CVM.

12.5. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas pela maioria simples dos CRI em Circulação.

12.5.1. As deliberações relativas: (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da Remuneração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; e (v) aos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral dos Investidores, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral dos Investidores ou em qualquer convocação subsequente, por Investidores que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

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

12.7. Dispensa de Assembleia Geral dos Investidores para alteração do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral dos Investidores para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou auto-reguladores, correção de eventuais erros de digitação ou por qualquer razão de cunho procedimental ou burocrático que não traga prejuízo aos Investidores, a julgamento do Agente Fiduciário e da Securitizadora.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (a) despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Investidores. No caso do risco iminente de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar adiantamento aos Investidores.
- (b) despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, *conference call* e contatos telefônicos, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, assim como os custos incorridos pela Securitizadora para a convocação de assembleias, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado.
- (c) tributos de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado, excetuado eventuais disposições em contrário nos Documentos da Operação;
- (d) eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI, sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, excetuadas eventuais disposições em contrário nos Documentos da Operação;
- (e) perdas e danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios contratados e os arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas e danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; e

(f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

13.2. Despesas Suportadas pelos Investidores: Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas do Patrimônio Separado, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas nas Despesas do Patrimônio Separado;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, aos tributos mencionados no item 14.1, abaixo.

13.3.1 No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2 Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3., acima, as despesas a serem incorridas pelos Investidores à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores em Assembleia Geral dos Investidores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os

Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Investidores.

(a) **IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE - IRRF**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos aos investimentos em CRI é o mesmo aplicado com relação aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis. Assim, os rendimentos dos CRI serão tributados pelo IRRF às alíquotas de: (i) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para as aplicações com prazo de até 180 dias (cento e oitenta); (ii) 20% (vinte por cento) para as aplicações com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete e meio por cento) para as aplicações com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) para as aplicações com prazo superior a 720 (setecentos e vinte) dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.

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.

A remuneração produzida por CRI, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital na alienação ou na cessão estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital na alienação ou na cessão.

Os Investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF

a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do IR incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento). As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) (Jurisdição de Tributação Favorecida).

(b) 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 n° 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (seis por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), com relação a operações futuras.

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no Decreto n° 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com alterações posteriores. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 1,5% (um e meio por cento) ao dia, com relação a operações futuras.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: As publicações referentes à Oferta serão realizadas no jornal "O Dia", podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar referido veículo, através de aditamento ao Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO

16.1. Registro do Termo de Securitização: Em atendimento ao disposto no parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, uma via deste Termo de Securitização será entregue à Instituição Custodiante das CCI para registro.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto às Cedentes e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

a) Direitos dos Credores da Securitizadora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Securitizadora. As Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Securitizadora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais

cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;

- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate 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;
- f) 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 pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- g) 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 que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- h) Risco de não Constituição das Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Conta não se encontram devidamente constituídas e exequíveis na Data de Emissão, tendo em vista o disposto nos itens 8.2 e 8.3 acima. Além disso, existe risco de atrasos ou de eventual impossibilidade na completa constituição de tais garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartorárias;

i) Risco de Contingências Judiciais da Terral, do Condomínio Guará e os Fiador Austin Assessoria e Participações Ltda. podem afetar adversamente os CRI: A Terral, o Condomínio Guará e o Fiador Austin Assessoria e Participações Ltda. figuram como sujeito passivo de demandas judiciais que, se julgadas de modo desfavorável aos mesmos, poderão acarretar em valores a pagar, podendo reduzir as duas disponibilidades financeiras e afetar a capacidade de honrar com as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

j) Risco de Descasamento de Índice: Refere-se a eventual diferença entre os valores recebidos a título de pagamento dos Créditos Imobiliários e o valor necessário ao pagamento da remuneração dos CRI, decorrente da diferença entre o índice de correção monetária dos Créditos Imobiliários e da remuneração dos CRI, uma vez que os Créditos Imobiliários serão corrigidos anualmente pelo IGP-DI e os CRI serão remunerados pela Taxa DI. Assim, o fluxo programado para amortização do CRI poderá ser impactado em função de alterações nas taxa de juros e correção monetária incidente sobre os Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente o investidor; e

k) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da locatários no âmbito dos Contrato de Locação, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Relatórios de Gestão dos Créditos Imobiliários: Sempre que solicitado pelos Investidores, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, ou alternativamente o Investidor poderá acessar as informações trimestrais referente a esta emissão no site da CVM.

18.2. Ilegalidade, Ineficácia ou Invalidez: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Documentos da Securitizadora: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da

Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.4. Informações Técnicas e Financeiras: O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

18.5. Validade dos Atos ou Manifestações por parte do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores reunidos em Assembleia Geral dos Investidores.

18.6. Isenção do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Investidores, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Investidores e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

19.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar

São Paulo - SP

CEP: 01310-916 At.: Sr. George Verras

Telefone: (11) 4081-4754

E-mail: produtos.bs@grupopan.com

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205

Rio de Janeiro - RJ

CEP: 22640-100

At.: Sr. Gustavo Dezouart e Henrique Noronha

Telefone: (21) 3514-0000

Correio eletrônico: gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br e ger1.agente@oliveiratrust.com.br

19.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por e-mail ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por e-mail ou por telegrama nos endereços acima deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto da Emissão serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating, cuja nota deverá ser equivalente à “A-”, sendo certo que o rebaixamento desta nota em dois ou mais níveis será considerado inadimplemento de obrigação não pecuniária e, portanto, um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático dos CRI, conforme alínea “a” da Cláusula 6.7. acima.

20.2 Disponibilização do Relatório: O relatório completo, tão logo pronto, será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível nos sites da Securitizadora e da Agência de Rating.

20.3 Atualização do Relatório: O relatório de classificação de risco será atualizado anualmente no curso desta Emissão, enquanto existirem CRI em Circulação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL FORO JUDICIAL

21.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

ANEXO II - MODELO DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

[•]º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

(sendo a Securizadora e o Agente Fiduciário referidos em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

II - CONSIDERANDO QUE:

a) Em 15 de agosto de 2013, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 315 da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da Série 315 da 1ª Emissão, da Securizadora;

b) O Termo de Securitização prevê que na eventualidade de algum Contrato de Locação vir a ser aditado e/ou eventuais novos contratos de locação de Lojas virem a ser celebrados e/ou aditados com terceiros, Novas CCI serão emitidas para contemplar tal alteração ou substituição, que por sua vez serão cedidas pelas Cedentes à Securizadora e substituirão as CCI canceladas;

c) As Partes se obrigaram a aditar o Termo de Securitização para prever que as Novas CCI, quando da Substituição, passam a contemplar o lastro da presente Emissão em conjunto com as CCI que não foram canceladas.

Resolvem as Partes, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente Aditamento ao Termo de Securitização, o que fazem da seguinte forma:

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

2.1. Objeto: O presente Aditamento tem por objeto determinar que o lastro da presente Emissão consiste nos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo II ao “*Termo de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionária Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 15 de agosto de 2013 entre as Cedentes e a Instituição Custodiante (“[•] Termo de Emissão de CCI”), com exclusão dos pagamentos devolvidos pela Securitizadora às Cedentes, a título da Resolução Parcial da Cessão (“Créditos Imobiliários”).

CLÁUSULA TERCEIRA: ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. Aditamento: Tendo em vista a Substituição, resolvem as Partes alterar o anexo I do Termo de Securitização, bem como a Cláusula Primeira do Termo de Securitização para contemplar as novas definições de “CCI”, “Contrato de Locação Complementar”, “Contratos de Locação Atuais”, e “Créditos Imobiliários”, passando a Cláusula Primeira a vigorar com a seguinte redação:

“CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

(...)

“CCI”

As Cédulas de Crédito Imobiliário descritas e caracterizadas no Anexo I ao [•] Termo de Emissão de CCI;

(...)

“Contrato de Locação Complementar”: O “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças”, *celebrado entre a Cedentes e a Interveniente Garantidora, em [dia] de [mês] de [ano], cujo último aditamento ocorreu em [•];*

“Contrato(s) de Locação Atuais”: *Os contratos de locação celebrados com os Lojistas descritos e caracterizados no Anexo II ao [•] Termo de Emissão de CCI;*

“Contratos de Locação”: *O Contrato de Locação Complementar e os Contratos de Locação Atuais, quando referidos em conjunto, conforme definidos neste Termo de Securitização;*

(...)

“ANEXO I

(...)”

CLÁUSULA QUARTA: DA RATIFICAÇÃO

4.1. Ratificação: As Partes ratificam expressamente, em todos os termos, naquilo que não conflitar com este Aditamento ao Termo de Securitização, os termos e condições do Termo de Securitização, como se nele estivesse transcrito. Havendo divergência entre as disposições do Termo de Securitização com as disposições do presente Aditamento ao Termo de Securitização, prevalecerão as disposições deste Aditamento ao Termo de Securitização.

4.2. Registro: O presente Aditamento ao Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, sendo assim instituído o Regime Fiduciário através da declaração contida no Anexo I deste Aditamento ao Termo de Securitização, podendo ser registrado, a qualquer momento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes.

CLÁUSULA QUINTA: FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de [•]º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 315 da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, formalizado em [dia] de [mês] de [ano], entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)


BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Securitizadora
Nome: Alexandre Cappellini Silvestre
Cargo: CPF: 173.295.228-05


Luis de Aguiar Politi
CPF: 341.535.058-46
Nome:
Cargo:

(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de [•]º Aditamento Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 315 da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, formalizado em [dia] de [mês] de [ano], entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)



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

Agente Fiduciário

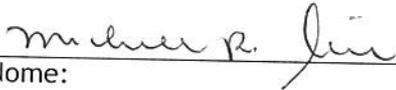
Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:



Nome:

Nome:

RG:

Michelle Rainha Silva

RG:

CPF/MF:

RG: 34.510580-1
CPF: 307.742.048-18

CPF/MF:



ANEXO III - FLUXO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS DOS CRI

#	Data de Pagamento do CRI (Dia útil)	% de Amortização	Paga Juros (Sim/Não)
0	15/ago/13	0,000%	Sim
1	16/set/13	0,000%	Sim
2	15/out/13	0,000%	Sim
3	18/nov/13	-0,113%	Sim
4	16/dez/13	0,159%	Sim
5	15/jan/14	0,686%	Sim
6	17/fev/14	0,053%	Sim
7	17/mar/14	0,260%	Sim
8	15/abr/14	0,140%	Sim
9	15/mai/14	0,071%	Sim
10	16/jun/14	0,107%	Sim
11	15/jul/14	0,187%	Sim
12	15/ago/14	0,088%	Sim
13	15/set/14	0,226%	Sim
14	15/out/14	0,190%	Sim
15	17/nov/14	-0,071%	Sim
16	15/dez/14	0,276%	Sim
17	15/jan/15	0,591%	Sim
18	18/fev/15	0,112%	Sim
19	16/mar/15	0,280%	Sim
20	15/abr/15	0,162%	Sim
21	15/mai/15	0,084%	Sim
22	15/jun/15	0,239%	Sim
23	15/jul/15	0,160%	Sim
24	17/ago/15	0,154%	Sim
25	15/set/15	0,337%	Sim
26	15/out/15	0,294%	Sim
27	16/nov/15	0,065%	Sim
28	15/dez/15	0,296%	Sim
29	15/jan/16	0,784%	Sim
30	15/fev/16	0,483%	Sim
31	15/mar/16	0,324%	Sim
32	15/abr/16	0,307%	Sim
33	16/mai/16	0,166%	Sim
34	15/jun/16	0,449%	Sim

35	12/jul/16	8,51892%	Sim
36	15/jul/16	0,000%	Sim
37	15/ago/16	0,000%	Sim
38	15/set/16	0,000%	Sim
39	17/out/16	0,000%	Sim
40	16/nov/16	0,000%	Sim
41	15/dez/16	0,000%	Sim
42	16/jan/17	0,000%	Sim
43	15/fev/17	0,000%	Sim
44	15/mar/17	0,000%	Sim
45	17/abr/17	0,000%	Sim
46	15/mai/17	0,000%	Sim
47	16/jun/17	0,000%	Sim
48	17/jul/17	0,000%	Sim
49	15/ago/17	0,000%	Sim
50	15/set/17	0,000%	Sim
51	16/out/17	0,000%	Sim
52	16/nov/17	0,000%	Sim
53	15/dez/17	0,000%	Sim
54	15/jan/18	1,263%	Sim
55	15/fev/18	1,116%	Sim
56	15/mar/18	0,838%	Sim
57	16/abr/18	0,843%	Sim
58	15/mai/18	0,576%	Sim
59	15/jun/18	1,043%	Sim
60	16/jul/18	1,152%	Sim
61	15/ago/18	0,870%	Sim
62	17/set/18	0,892%	Sim
63	15/out/18	0,795%	Sim
64	16/nov/18	0,210%	Sim
65	17/dez/18	0,958%	Sim
66	15/jan/19	1,127%	Sim
67	15/fev/19	0,930%	Sim
68	15/mar/19	0,760%	Sim
69	15/abr/19	0,666%	Sim
70	15/mai/19	0,427%	Sim
71	17/jun/19	0,791%	Sim
72	15/jul/19	1,031%	Sim
73	15/ago/19	0,549%	Sim
74	16/set/19	1,166%	Sim
75	15/out/19	0,947%	Sim

76	18/nov/19	0,345%	Sim
77	16/dez/19	1,296%	Sim
78	15/jan/20	1,392%	Sim
79	17/fev/20	1,245%	Sim
80	16/mar/20	1,017%	Sim
81	15/abr/20	0,934%	Sim
82	15/mai/20	0,652%	Sim
83	15/jun/20	1,247%	Sim
84	15/jul/20	1,224%	Sim
85	17/ago/20	0,833%	Sim
86	15/set/20	1,654%	Sim
87	15/out/20	1,303%	Sim
88	16/nov/20	0,706%	Sim
89	15/dez/20	1,682%	Sim
90	15/jan/21	1,807%	Sim
91	17/fev/21	1,812%	Sim
92	15/mar/21	1,409%	Sim
93	15/abr/21	1,299%	Sim
94	17/mai/21	0,954%	Sim
95	15/jun/21	1,737%	Sim
96	15/jul/21	1,743%	Sim
97	16/ago/21	1,333%	Sim
98	15/set/21	2,239%	Sim
99	15/out/21	1,878%	Sim
100	16/nov/21	1,190%	Sim
101	15/dez/21	2,389%	Sim
102	17/jan/22	2,478%	Sim
103	15/fev/22	2,637%	Sim
104	15/mar/22	2,072%	Sim
105	18/abr/22	1,958%	Sim
106	16/mai/22	1,652%	Sim
107	15/jun/22	2,501%	Sim
108	15/jul/22	2,711%	Sim
109	15/ago/22	1,708%	Sim
110	15/set/22	2,655%	Sim
111	17/out/22	2,303%	Sim
112	16/nov/22	1,515%	Sim
113	15/dez/22	2,920%	Sim
114	16/jan/23	3,123%	Sim
115	15/fev/23	3,257%	Sim
116	15/mar/23	2,594%	Sim

117	17/abr/23	2,568%	Sim
118	15/mai/23	2,190%	Sim
119	15/jun/23	3,206%	Sim
120	17/jul/23	3,434%	Sim
121	15/ago/23	2,887%	Sim
122	15/set/23	4,334%	Sim
123	16/out/23	3,933%	Sim
124	16/nov/23	2,710%	Sim
125	15/dez/23	4,971%	Sim
126	15/jan/24	5,586%	Sim
127	15/fev/24	5,874%	Sim
128	15/mar/24	4,663%	Sim
129	15/abr/24	5,113%	Sim
130	15/mai/24	4,246%	Sim
131	17/jun/24	6,437%	Sim
132	15/jul/24	7,207%	Sim
133	15/ago/24	6,268%	Sim
134	16/set/24	9,517%	Sim
135	15/out/24	9,140%	Sim
136	18/nov/24	7,048%	Sim
137	16/dez/24	12,767%	Sim
138	15/jan/25	15,294%	Sim
139	17/fev/25	18,084%	Sim
140	17/mar/25	17,305%	Sim
141	15/abr/25	21,423%	Sim
142	15/mai/25	22,528%	Sim
143	16/jun/25	40,263%	Sim
144	15/jul/25	69,576%	Sim
145	15/ago/25	100,000%	Sim

Observação: Os fluxos de amortização de 18 de novembro de 2013 em diante foram estimados levando-se em conta projeções para o CDI e para o fluxo de caixa do Patrimônio Separado. Eventuais alterações destes parâmetros podem fazer com que os percentuais de amortização sejam alterados para cima ou para baixo, inclusive podendo transformar a amortização negativa prevista para 18 de novembro de 2013 em positiva.

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO
ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante" ou "Oliveira Trust"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real sob a Forma Escritural*" celebrado, em 15 de agosto de 2013, entre a TERRAL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua América do Sul, Qd 111, Lote 1E, nº 281, sala 03, setor Santa Genoveva, CEP 74672-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.004.733/0001-55 ("Terral"), a NASSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, 1º andar, conjunto B, Brooklin Paulista, CEP 04795-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.258.794/0001-98, ("Nassau") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foram entregues para custódia as CCI e que estas se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 315 da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust, na qualidade de agente fiduciário em 15 de agosto de 2013, conforme aditado em 2 de dezembro de 2016 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização foi registrado e a Escritura de Emissão de CCI, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.

Os termos grafados em letras maiúsculas que não tenham sido de outra forma definidos nesta declaração, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 2 de dezembro de 2016.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Instituição Custodiante

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

